

PROIECT DE HOTARARE
nr.din2020

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 35, având ca limite: proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la nord ; str. Dr. Petru Groza, la sud ; limita posterioară parcele front la str. Ing. Rozei Rosenberg și front la str. Dr. Petru Groza , la est ; limita posterioară parcele front la str. Leonida Zamfirescu Eliza și limita proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la vest, în vederea relotizării și realizării de locuințe individuale, pe terenul proprietate.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin PucEANU;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

Având în vedere referatul de aprobare nr., a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin PucEANU;

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

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

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 6302/01.02.2019, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 35, având ca limite: proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la nord ; str. Dr. Petru Groza, la sud ; limita posterioară parcele front la str. Ing. Rozei Rosenberg și front la str. Dr. Petru Groza , la est ; limita posterioară parcele front la str. Leonida Zamfirescu Eliza și limita proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la vest, în vederea relotizării și realizării de locuințe individuale, pe terenul proprietate, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați U.T.R. 35, având ca limite: proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la nord ; str. Dr. Petru Groza, la sud ; limita posterioară parcele front la str. Ing. Rozei Rosenberg și front la str. Dr. Petru Groza , la est ; limita posterioară parcele front la str. Leonida Zamfirescu Eliza și limita proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la vest, în vederea relotizării și realizării de locuințe individuale, pe terenul proprietate, beneficiari Pruteanu Sorin și Hodorogea Costică, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretar General,
Radu Octavian Kovacs

REFERAT DE APROBARE

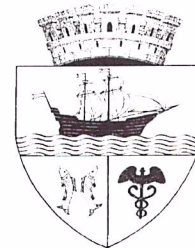
Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 35, având ca limite: proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la nord ; str. Dr. Petru Groza, la sud ; limita posterioară parcele front la str. Ing. Rozei Rosenberg și front la str. Dr. Petru Groza , la est ; limita posterioară parcele front la str. Leonida Zamfirescu Eliza și limita proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la vest, în vederea relotizării și realizării de locuințe individuale, pe terenul proprietate.

Urmare a solicitării domnului Pruteanu Sorin și a domnului Hodorogea Costică, este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, U.T.R. 35, având ca limite: proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la nord ; str. Dr. Petru Groza, la sud ; limita posterioară parcele front la str. Ing. Rozei Rosenberg și front la str. Dr. Petru Groza , la est ; limita posterioară parcele front la str. Leonida Zamfirescu Eliza și limita proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la vest, în vederea relotizării și realizării de locuințe individuale, pe terenul proprietate., conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

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

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE
NR. ...3231/1.08.01.2020

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea planului urbanistic zonal (**P.U.Z.**), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, **U.T.R. 35**, având ca limite: **proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la nord ; str. Dr. Petru Groza, la sud ; limita posterioară parcele front la str. Ing. Rozei Rosenberg și front la str. Dr. Petru Groza , la est ; limita posterioară parcele front la str. Leonida Zamfirescu Eliza și limita proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865), la vest.**

Documentația de urbanism : P.U.Z. a fost generată de imobilul situat în **T156/1, P1064, lot 2/2 – 3/1** (nr. cadastral 124158, nr. Carte Funciara 124158) cu suprafața de 520mp. Inițiatorii documentației de urbanism P.U.Z., domnul **Pruteanu Sorin** și domnul **Hodorogea Costică**, solicită realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință S+P+1E și împrejmuirea terenului proprietate.

Terenul cu suprafață de 11 714mp, situat în T156/1, P1064, lot 2/2-Lot 3 (nr. cadastral 123474), aparține solicitanților Pruteanu Sorin și Hodorogea Costică, conform Actului de Dezmembrare, autentificat cu nr. 1534/23.12.2016 de notar public Marina Claudiu Cornel. Terenul se află situat între zona magazinului Dedeman și zona de locuințe colective existente (Micro 17), având ca vecinătăți :

- la nord: proprietate imobil str. Combinatului nr. 9 (nr. cad. 116865);
- la sud: str. Dr. Petru Groza;
- la est: limita posterioară parcele front la str. Ing. Rozei Rosenberg și front la str. Dr. Petru Groza;
- la vest: limita posterioară parcele front la str. L. Zamfirescu Eliza și limita proprietate imobil str. Combinatului nr. 9.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1570/05.12.2016, eliberat în scopul operațiunii notariale privind circulația imobiliară - dezmembrare în **21 loturi** s-a menționat interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații P.U.Z. – Parcelare. Din analiza documentației depuse de domnii Pruteanu Sorin și Hodorogea Costică s-a constatat faptul că dezmembrarea a fost realizată fără a avea la bază o documentație P.U.Z. aprobată prin H.C.L. Prin urmare conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați", aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015 și rectificată prin H.C.L. nr. 354/27.07.2017, pentru a construi, în U.T.R. 35, o locuință unifamilială, se va elabora obligatoriu Plan Urbanistic Zonal pentru completarea funcțiunii și indicatorilor, reparcelarea suprafeței de 11.714 mp și stabilirea unor reguli de construire caracteristice noului parcelar.

Conform P.U.G.-R.L.U. zona studiată este încadrată în **U.T.R. 35 – Zonă locuințe colective Cartier Micro 17**. Utilizari admise: locuințe colective. Utilizări admise cu condiționări: locuințe individuale. Retrageri minime față de aliniament: minim 5m; Retrageri laterale minime: minim 3m / se vor stabili prin PUD/PUZ. Retrageri posterioară minimă = 5m; Regim de înălțime maxim: P+2E, H_{maxim} 9m. P.O.T. maxim admis: 45%; C.U.T. maxim admis = 1,5 (pentru P+1E).

Zona studiată prin P.U.Z. a fost denumită UTR.35.1, fiind delimitată conform Avizul de Oportunitate Nr. 6 / ASMG din 02.11.2018, propunerea de dezvoltare a locuințelor individuale în zonă respectând tendința generală de dezvoltare a zonei. Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului, obiectivele documentației P.U.Z. sunt : completarea funcțiunilor și indicatorilor; *reparcelarea* suprafeței de 11 714mp (din care face parte și lotul care a generat PUZ, respectiv T.156/1 P.1064 LOT2/2-3/1), în 19 loturi, conform plansei de Reglementari Urbanistice; stabilirea unor reguli de construire caracteristice noului parcelar; reglementarea cailor de acces rutiere și pietonale; extinderea și completarea echipamentelor tehnice – edilitare.

Se propun următoarele zone funcționale:

- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;
- Zona pentru locuințe colective;
- Zona pentru locuințe individuale;

Pentru zona de *locuințe colective* se vor menține reglementările din P.U.G.;

Pentru zona de *locuințe individuale* se propun următoarele:

- *Utilizări admise*: locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2E, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); spații plantate; locuri de joacă pentru copii; grădinițe; accesuri pietonale și carosabile; parcaje la sol și subterane; construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

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

- *Utilizări interzise*: conversia locuințelor în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. 2; creșterea animalelor pentru producție și subzistență; centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall); comerț en-gros; activități productive; showroom-uri auto, service-uri și vulcanizări auto; ateliere de întreținere și reparații; stații de carburanți; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitări de materiale refoșabile; depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice; activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante; activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura; clădirilor și deteriorând finisajul acestora; sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

Caracteristicile parcelelor:

- Suprafață minimă pentru construcții cuplate este de 200,00 mp și minim 250,00 mp în cazul construcțiilor izolate;
- Deschiderea minimă a lotului în cazul construcțiilor cuplate este de 10,00m și minim 12,00m în cazul construcțiilor izolate;

- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea acesteia;

- Raportul dintre deschiderea și adâncimea parcelei nu trebuie să depășească $\frac{1}{4}$.

Amplasarea față de aliniament:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri (în situația în care accesul în lot se face printr-o porțiune de teren aflată în proprietatea privată, clădirile se vor retrage la minim 3.0 metri față de calea de circulație).

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:

- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face cu respectarea prevederilor Noului Cod Civil, cu condiția asigurării unei retrageri de cel puțin 3.0 metri față de cel puțin una din limitele laterale; Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei se va face respectând prevederile Noului Cod Civil; În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil. Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Înălțimea maximă a clădirilor: P+2E; H_{maxim}: 9m la coama / atic);

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) = 45%

Coefficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) = 1,5

Circulația principală în zonă se realizează pe principalele artere de circulație prezente în zona de studiu: Str. Dr. Petru Groza (sud) și lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177. Str. Dr. Petru Groza, prezintă profil necorespunzător traficului în ambele sensuri de circulație. Lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177, prezintă un profil necorespunzător traficului în regim de fundatură cu o lungime de maximum 100m ; acesta este dotat cu 2 spații de depășire și un spațiu de întoarcere; Lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177, ce funcționează în regim de fundatură, prezintă lungime mai mare de 100m. Se propune modernizarea și supralargirea căii de circulație Str. Dr. Petru Groza la profil de 9,00m, astfel : parte carosabilă de 7,00m (2 benzi de circulație) și trotuare de 1,00m. Se propune modernizarea și supralargirea și a lotului cu nr. cad. 124178, cu destinație de alee de acces, aflată în indiviziune, pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 la profil de 8,00m - 13,00m astfel : parte carosabilă de 7,00m (2 benzi de circulație) și trotuar de 1,00m pe o parte. Costurile investiției și ale lucrărilor conexe, necesare funcționării investiției, sunt acoperite în totalitate de către beneficiar.

Parcarea autoturismelor se va realiza exclusiv în incintă, unde este necesar a fi prevăzut minim un loc de parcare.

În zona studiată nu există utilitățile urbane necesare. Se propune extinderea rețelelor edilitare în zona studiată. Rețeaua de alimentare cu apă, există la cca. 75m de zona de studiu PUZ, Str. Dr. Petru Groza (traseul nord-sud);

Rețeaua de canalizare există la cca. 75m de zona de studiu PUZ, Str. Dr. Petru Groza (traseul nord-sud); Rețeaua de energie electrică există în zona străzii Dr. Petru Groza (atât porțiunea cuprinsă în zona de studiu P.U.Z., cât și traseul nord-sud al arterei, situat la cca. 75m de zona de studiu.

Rețeaua de gaze naturale există la cca. 75m de zona de studiu PUZ, Str. Dr. Petru Groza (traseul nord-sud) este echipată cu rețea de gaze naturale.

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

Bilanț teritorial propus :

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	<i>EXISTENT</i>	<i>PROPUS</i>
<i>Zonă locuințe colective</i>	<i>13 328mp</i>	<i>1 614mp</i>
<i>Zonă locuințe individuale</i>	<i>0 mp</i>	<i>11 714mp</i>
<i>Căi de comunicație rutieră</i>	<i>236mp</i>	<i>301mp</i>

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

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

Pentru documentația P.U.Z. în cauză, a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 1363742/02.12.2019.

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z.

În concluzie având în vedere cele prezentate mai sus înaintăm spre dezbateră prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

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

**ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU**

ȘEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat: Trăistaru D. / 20.12.2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 6.302.1.01.02.2019

Conform Legii 350/2001 - art. 47 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

Zona de studiu delimitată la nord de limită proprietate imobil strada Combinatului nr. 9 (numar cadastral 116865), la sud de strada Dr. Petru Groza, la est de limită posterioară parcele front la strada Ing. Aurel Rozei Rosenberg și front la strada Dr. Petru Groza, la vest de limită posterioară parcele front la strada Leonida Zamfirescu Eliza și limită proprietate imobil strada Combinatului nr. 9 (număr cadastral 116865)

- obiectiv de investiție „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI IMPREJMUIRE TEREN” - generat de imobilul din Tarla 156/1, Parcela 1064, lot 2/2 - 3/1 - Inițiatori d-nii Pruteanu Sorin și Hodorogea Costică

elaborator: d-na drd. master urbanist Atanasia Mândru Stoica, S.C. Supercon S.R.L, Galați, str. Brăilei nr. 163, bl. A4, ap. 8 / 12, parter, telefon 0236437777, mobil 0745541141 / 0722336648, e-mail office@supercon.ro / secretariat@supercon.ro și SC Machbar Atelier SRL, str. Tecuci nr. 3 colț cu Piața Centrală, bl. V3B, tronson 1-2, sc. 1, parter, spațiu comercial nr. 1, mobil 0748158275, e-mail machbar.atelier@gmail.com.

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat, în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 98095/01.11.2018, prin următoarele activități:

- ✓ Publicarea pe pagina web a primăriei a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și intervalul orar în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul Primăriei municipiului Galați, în termen de maximum 15 de zile calendaristice de la data anunțului;
- ✓ Identificarea și notificarea proprietarilor din zona studiată, în colaborare cu inițiatorul / elaboratorul planului;
- ✓ Punerea la dispoziția publicului, spre consultare, a documentelor aferente propunerilor planului, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificat de urbanism, aviz de oportunitate sau posteaza pe site-ul Primăriei municipiului Galați documentele aferente propunerilor Planului Urbanistic Zonal;
- ✓ Afișarea anunțului la sediul primăriei și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în modelul anexat, amplasate de inițiatorul planului, în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

Procedura de informare și consultare s-a desfășurat în perioada 09.01.2019 - 24.01.2019, observațiile sau semnalările s-au primit în perioada 14.01.2019 - 24.01.2019. Panoul a fost afișat la sediul primăriei din str. Domnească nr. 54 iar anunțul postat pe site-

ul Primăriei municipiului Galați www.primariagalati.ro , respectiv investitorii au afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate. Proprietarii identificați de investitor din zona de studiu au fost notificați cu privire la consultarea documentației, precum și asupra posibilității de a transmite sugestii, observații și opinii, la Registratura Generală a Primăriei municipiului Galați sau pe adresa de e-mail arhitectsef@primariagalati.ro . Ca observații /sugestii formulate de proprietarii din zona de studiu, în cadrul procesului de informare și consultare publică, transmise pe e-mail și / sau înregistrate, prezentăm adresa de la Direcția Patrimoniu nr. 12250/17.01.2019, anexată. În perioada de informare și consultare nu s-au mai înregistrat alte obiecțiuni / sugestii din partea proprietarilor din zona de studiu.

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

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

Arhitect Șef
Dr. arh. Dragoș Horia Buhociu

Șef Birou Planificare Urbană
Ing. Adriana Blaga

INALTIMEA MAXIMA A CIADRIILOR SITUATIE PROPUSA

Table with 2 columns: ZONA CALI DE COMARCATIE RUTIERA SI AMENAJARE FERENTEA, ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR SITUATIE PROPUSA

Table with 3 columns: ZONA CALI DE COMARCATIE RUTIERA SI AMENAJARE FERENTEA, ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUS SITUATIE EXISTENTA

Table with 3 columns: ZONA CALI DE COMARCATIE RUTIERA SI AMENAJARE FERENTEA, ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU FUZ SITUATIE PROPUSA

Table with 3 columns: ZONA CALI DE COMARCATIE RUTIERA SI AMENAJARE FERENTEA, ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

PRIORITATI DE INTERVENTIE PENTRU DIMINUAREA / ELIMINAREA DISFONCTIONALITATILOR

- STAREA STRAZILOR, STAREA FONDULUI CONSTRUIT, OCUPAREA TERENURILOR, COMITII GRILE DE FUNDARE, NIVELUL DECAJ AL APERELOR FREANTE, RESURSE NATURALE, RESURSE ANTROPICE, SURSE DE POLUARE

LEGENDA

- Linia zonei de studiu PUZ, Linia de proprietate propusa de terenurile cuprinse in zona de studiu PUZ, Linia amenajarii urbane, Linia de supralargire cal de circulatie

ZONA PROTECTIBILA

- CR - Zona cal de comarcatie rutiera si amenajare ferentea, L1 - Zona pentru locuinte colective, L2 - Zona pentru locuinte individuale

DEFINICII

- CR - circulatie carosabila, CR - circulatie platnata, CR - spatii de parcare, L1 - teren cart constructii (locuinte colective), L2 - teren cart constructii (locuinte individuale)

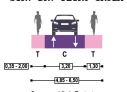
CIRCULATIILE

- Anul propus al strazilor, Sens unic propus

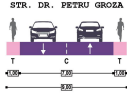
PRIORITATI DE INTERVENTIE

- Supralargire si modernizare cale de circulatie, Supralargire si reconstruire cale de circulatie, Reabilitare terenuri, Intocmirea studiului specific pentru eliminarea fenomenului de stagnare a apelor pluviale

PROFIL STRADAL EXISTENT STR. DR. PETRU GROZA



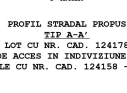
PROFIL STRADAL PROPUZ STR. DR. PETRU GROZA



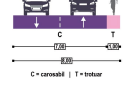
PROFIL STRADAL EXISTENT LOT CU NR. CAD. 124178



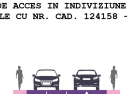
PROFIL STRADAL PROPUZ TIP A-A'



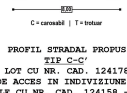
PROFIL STRADAL PROPUZ TIP B-B'



PROFIL STRADAL PROPUZ TIP C-C'



PROFIL STRADAL PROPUZ TIP D-D'

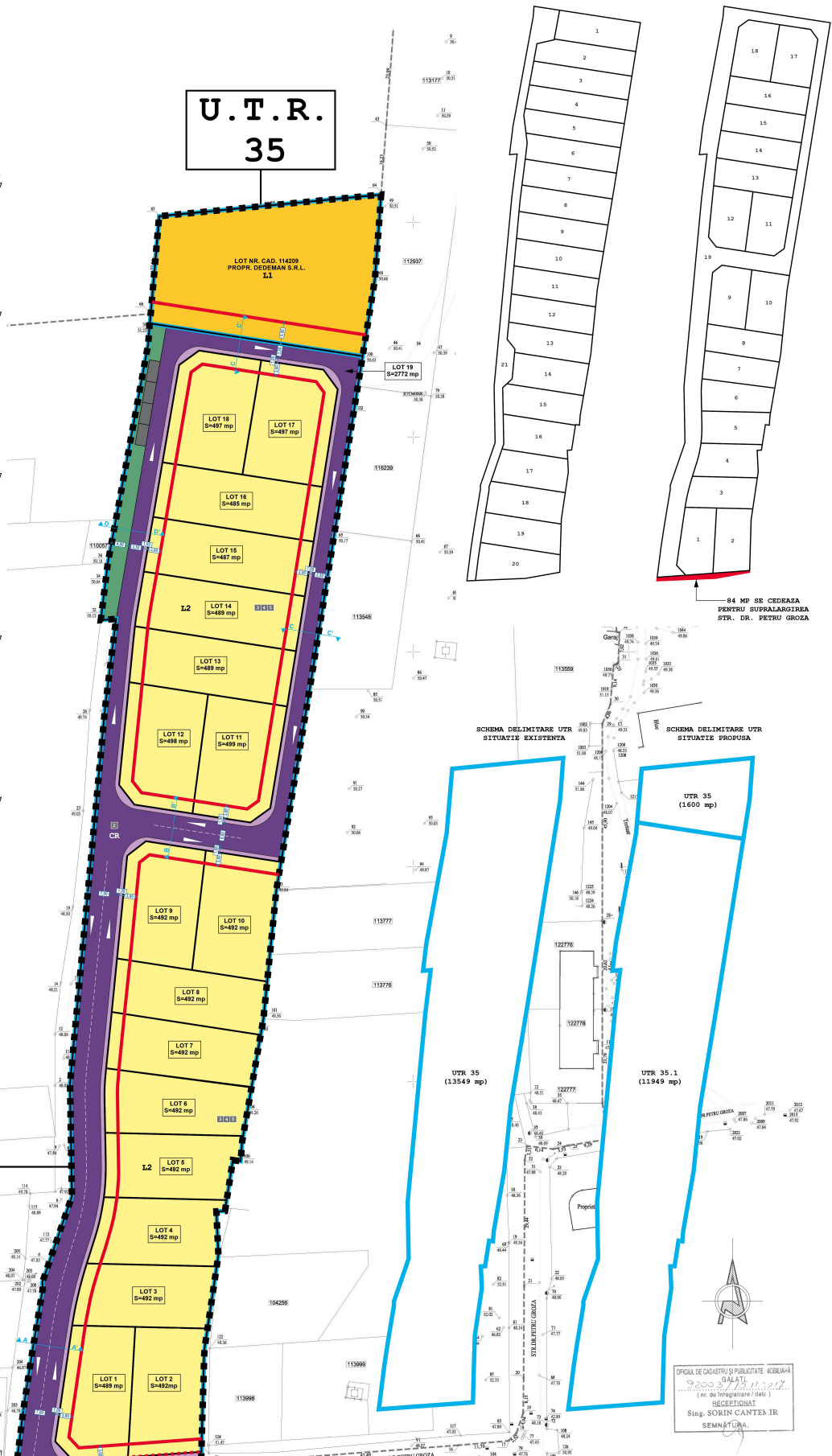


U.T.R. 35.1

U.T.R. 35

SCHEMA LOTIZARE SITUATIE EXISTENTA SUPRAFATA TOTALA 11714 MP

SCHEMA LOTIZARE SITUATIE PROPUSA SUPRAFATA TOTALA 11630 MP



SCHEMA DELIMITARE UTR SITUATIE EXISTENTA

SCHEMA DELIMITARE UTR SITUATIE PROPUSA

OPINIA DE CADASTRU SI PLANUL DE ACORDARE... NR. 200/2018...

PREZENTUL DOCUMENT ESTI VALABIL INSOITIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPTIE NR. 2426 DATA 21.11.2017

proiectant general :



proiectant de urbanism :



PLAN URBANISTIC ZONAL

investitie :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR.
COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA
SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI
ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA
POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI
LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA
VEST
GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN"
MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1

beneficiari :

PRUTEANU SORIN si HODOROGEA COSTICA

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

FOAIE DE GARDA

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE
IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA
NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA
POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI
ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ;
LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA
ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR.
COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST
GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI
IMPREJMUIRE
TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1

proiect nr : 017 / 2018

beneficiari : PRUTEANU SORIN si HODOROGEA COSTICA

proiectant general : S.C. SUPERCON S.R.L.

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

TABEL RESPONSABILITATI

sef proiect (urbanism) : drd. master urbanist
proiectant (urbanism) : Atanasia MANDRU (STOICA)
desenator : ing. Florin GHEORGHE
proiectant retele edilitare : ing. Andrei LUCA

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de garda

tabel responsabilitati

borderou

volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

volumul 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

anexe

PIESE DESENATE

U0a – U0b : Incadrare in teritoriu

U1 : Situatie existenta

U2 : Reglementari urbanistice – zonificare

U3 : Reglementari – echipare edilitara

U4 : Proprietatea asupra terenurilor

U5a – U5r : Detaliere reglementari urbanistice – edificabil

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

CUPRINS

VOLUMUL I – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRARI
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTARE EHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1. ROLUL R.L.U.
- I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII
- I.3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
- II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
- II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
- II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
- II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE
IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA
NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA
POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI
ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ;
LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA
ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR.
COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST
GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI
IMPREJMUIRE
TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1

proiect nr : 017 / 2018

beneficiar : PRUTEANU SORIN si HODOROGEA COSTICA

proiectant general : S.C. SUPERCON S.R.L.

proiectant de urbanism : MACHBAR ATELIER S.R.L.
drd. m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)

data reviziei : august 2019

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 Solicitari ale temei program

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata și asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General a unei zone delimitate din teritoriul localității conform prevederilor din Legea nr. 350 / 2001 actualizata la 15.07.2013 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul.

Obiectul prezentei documentații consta in intocmirea unui proiect in faza PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1164 din 13.07.2018 eliberat de Primaria Municipiului Galați.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 6 / ASMG din 02.11.2018 emis de Primaria Municipiului Galați, obiectivele documentatiei PUZ sunt :

- Completarea functiunilor si indicatorilor
- Reparcelarea suprafetei de 11714 mp (din care face parte si lotul care a generat PUZ, respectiv T.156/1 P.1064 LOT2/2-3/1)
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice noului parcelar
- Reglementarea cailor de acces rutiere si pietonale conform reglementarilor legale in vigoare
- Extinderea si completarea echipamentelor tehnico – edilitare

Suprafata de teren ce a generat P.U.Z. insumeaza 520 mp si reprezinta proprietatea beneficiarilor PRUTEANU SORIN si HODOROGEA COSTICA.

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

Conform documentatiei „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, pentru teritoriul cuprins in zona de studiu PUZ sunt prevazute urmatoarele :

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- a) Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:
- eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
 - refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
 - extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
 - ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
 - diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
 - restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (in constructii individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului si construirea de parcaje publice;
- b) Pentru ansamblurile de locuinte colective cu valoare urbanistica se recomanda mentinerea prevederilor proiectului initial in cazul oricaror tipuri de interventii (reabilitare termica, amenajarea spatiilor din jurul blocurilor, modificari la unitatile de locuit sau la dotarile aferente).
- c) Nu sunt permise extinderi ale spatiilor parter sau modificarii ale conformarii initiale a fatadelor blocurilor. Nu este permisa extinderea/înființarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu exista conform proiectului initial sau nu sunt specificate ca atare în cadrul reglementarilor aferente UTR.
- d) Nu este permisa schimbarea destinatiei subsolurilor tehnice si amenajarea de locuinte, birouri, etc.
- e) Nu este permisa mansardarea/supraetajarea blocurilor ci doar acoperirea cu sarpanta si pod neutilizabil.
- f) În cazul realizarii operațiunilor de reabilitare termica aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.
- g) În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.
- h) În cadrul zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice se aplica prevederile specifice acestora.
- i) Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

- j) Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile Legii nr. 59 / 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- k) AEGL 2 - Nivelul concentrației deasupra căruia se consideră că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.
- l) AEGL 3 - Nivelul concentrației deasupra căruia se consideră că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior prezentei documentații s-au elaborat următoarele documentații :

- Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de Dezvoltare Spațială a Municipiului Galați

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu prezenta documentație s-au întocmit următoarele studii de fundamentare :

- Plan topografic
- Studiu geotehnic

1.3.3 Date statistice

Nu este cazul.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

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

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1 Date privind evolutia zonei

Zona cuprinde in prezent un numar de 22 terenuri curti constructii (terenuri libere de constructii) si o portiune de cale de circulatie rutiera – Str. Dr. Petru Groza. Conform PUG Galati, zona de studiu PUZ este cuprinsa in UTR 35 – locuinte colective cartier Micro 17. Functiunile dominante in zona este locuirea (colectiva si individuala).

Tendinta de dezvoltare a terenurilor imediat invecinate zonei de studiu PUZ :

- Locuinte individuale
- Spatii comerciale de mici dimensiuni
- Dotari de proximitate

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata prin PUZ este in curs de dezvoltare, terenurile fiind in prezent libere de constructii. Loturile cuprinse in zona de studiu sunt in general de suprafata medie si cvasi-regulate.

2.1.3 Potential de dezvoltare

Zona de studiu PUZ prezinta potential de dezvoltare pentru locuinte individuale si dotari de proximitate. Forma si dimensiunile loturilor sunt propice pentru dezvoltarea coerenta a zonei, in baza unui regulament local specific.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona de studiu se afla in intravilanul Mun. Galați, in zona sud-vestica a orasului, respectiv in cartierul Micro 17. Terenul ce a generat P.U.Z. se afla la adresa T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1. Limita intravilanului cea mai apropiata de zona de studiu se afla in zona de vest, la aproximativ 5 km.

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

Zona studiată este deservita de artera de circulatie Str. Dr. Petru Groza, de categoriile a IV-a, strada de deservire locala. In zona de studiu PUZ nu exista artere cu folosinta exclusiv pietonala.

Calea de circulatie Str. Dr. Petru Groza nu beneficiaza de trasee de transport in comun. Portiunea de cale de circulatie cuprinsa in zona de studiu PUZ prezinta echipare edilitara cu retea de energie electrica pentru consumatori casnici. In zona de est, la cca. 75m distanta, pe traseul nord-sud al arterei Str. Dr. Petru Groza, calea de circulatie este echipata edilitar cu retea de apa, retea de canalizare, retea de energie electrica si retea de gaze naturale.

In ceea ce priveste servirea cu institutii de interes general, la aproximativ 150m – 200m de zona studiată (catre est) se regasesc doua institutii de invatamant, respectiv Gradinita Nr. 38 „Licurici” si Scoala Gimnaziala „Calistrat Hogas” si un loc de joaca pentru copii.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Relieful

Teritoriul studiat prin PUZ este situat pe o zona de terasa, constituita in suprafata din depozite cuaternare de natura eoliana (loessuri), asezate in adancime pe depozite aluvionare prafoase argiloase / nisipoase. Acesta apartine zonei de limita dintre partea sudica a unitatii structurale majore – Platforma Moldoveneasca si Orogenul Nord – Dobrogean.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

2.3.2 Reteaua hidrografica

Municipiul Galati este incadrat de trei mari corpuri de apa, respectiv raul Siret la vest, fluviul Dunarea la sud-est si lacul Brates la nord-est. Zona cercetata se caracterizeaza prin prezenta unei panze de apa subterana cantonata la adancimi de cca. 20 m fata de cota terenului.

2.3.3 Clima

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

Vanturi:

- Sectorul nordic – Crivatul – 29% din frecventa anuala a vanturilor
- Sectorul sudic – 16% din frecventa anuala a vanturilor, prezent mai mult pe timpul verii
- Viteza medie a vantului = 4,1 m/s

Temperatura :

- media anuala = 10,7°C
- media maxima (iulie) = 28,5°C
- media minima (ianuarie) = -4,8°C

Precipitatii :

- reduse, oscileaza intre 400 mm si 500 mm anual
- media anuala = 485,7 mm/an

Presiunea medie :

- 1008,4 mb, la nivelul statiei locale

Durata de stralucire a soarelui :

- 186,2 ore / an

Adancimea de inghet :

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

Incarcari date de zapada :

- sk = 2,5 kN/m³ (conform CR 1-1-3 / 2012)

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

Incarcari date de vant :

- interval mediu de recurenta = 50 ani
- presiunea dinamica a vantului : $q_b = 0,60$ kPa

2.3.4 Conditii geotehnice

Sucesiunea litologica a terenului de fundare de pe amplasament :

- $\pm 0,00$ m ÷ -0,90 m : strat de pamant negru si brun
- -0,90 m ÷ -5,00 m : orizont eolian loessoid constituit din loess galben, galben – cafeniu in baza, sensibil la umezire, vartos in general.

2.3.5 Riscuri naturale

Zona de studiu PUZ nu prezinta risc din punct de vedere al constructibilitatii.

Inundatii :

- nu este cazul

NOTA : terenurile din arealul de studiu PUZ sunt situate intr-o zona usor concava, raportata la terenurile invecinate, unde pot stagna apele meteorice in sezoanele cu ploi torentiale.

Alunecari de teren :

- nu este cazul

Risc geotehnic :

- risc geotehnic moderat

2.4 CIRCULATIA

2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz

Tipologia cailor de circulatie :

- zona de studiu prezinta cai de circulatie carosabila si pietonala
- principalele artere de circulatie prezente in zona de studiu sunt Str. Dr. Petru Groza (sud) si lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- zona studiata nu prezinta accesibilitate la cai de circulatie feroviara, navala sau aeriana

Categoria tehnica a cailor de circulatie :

- zona de studiu prezinta cai de circulatie de categoria a IV-a (strazi de folosinta locala)

Starea fizica a cailor de circulatie :

- Str. Dr. Petru Groza se prezinta in stare fizica medie
- lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177, se prezinta in stare fizica rea (drum de pamant)

Dimensionarea cailor de circulatie :

- calea de circulatie Str. Dr. Petru Groza, prezinta profil necorespunzator traficului in ambele sensuri de circulatie
- lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 prezinta profil necorespunzator traficului in regim de fundatura cu o lungime de maximum 100m ; acesta este dotat cu 2 spatii de depasire si un spatiu de intoarcere
- lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177, ce functioneaza in regim de fundatura, prezinta lungime mai mare de 100m

Semnalizare rutiera :

- arterele de circulatie cuprinse in zona de studiu PUZ nu prezinta semnalizare rutiera

2.4.2 Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Capacitati de transport :

- Transport auto de pana la 3,5 tone

Greutati in fluenta circulatiei :

- Dimensionarea necorespunzatoare a arterelor cuprinse in zona de studiu PUZ

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

Incomodari intre tipurile de circulatie :

- Nu este cazul

Incomodari intre tipurile de circulatie si alte functiuni ale zonei :

- Nu este cazul

Necesitati de modernizare a traseelor existente :

- Pe toata suprafata zonei de studiu se remarca necesitatea modernizarii spatiului destinat circulatiilor carosabile si pietonale
- Caila de circulatie necesita reprofilare si refacerea imbracamintii rutiere

Necesitati de realizare a unor artere noi :

- Nu este cazul

Capacitati si trasee ale transportului in comun :

- Nu este cazul

Intersectii cu probleme :

- Nu este cazul

Prioritati :

- Modernizarea si supralargirea Str. Dr. Petru Groza
- Sralargire si reconfigurare lot cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177
- Organizarea spatiilor destinate parcarii autovehiculelor

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenuri curti constructii :

- terenurile provin din alipirea / dezmembrarea unor terenuri de mari dimensiuni, folosite anterior ca teren arabil si / sau gradini
- prezinta forma cvasi – regulata si dimensiune medie
- sunt reprezentate de terenuri libere de constructii

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

Cai de circulatie rutiera si amenajari aferente :

- Str. Dr. Petru Groza este situata in zona de sud a arealului studiat prin PUZ si prezinta fire de circulatie pietonala si carosabila ; aceasta prezinta profil necorespunzator pentru desfasurarea circulatiei auto in ambele sensuri

2.5.2 Relationari intre functiuni

Terenurile prezente in zona de studiu PUZ sunt libere de constructii. In imediata vecinatate a acestora se regasesc locuinte individuale si dotari de proximitate (spatii comerciale de mici dimensiuni, servicii).

2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile cuprinse in zona de studiu PUZ sunt libere de constructii.

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

Terenurile cuprinse in zona de studiu PUZ sunt libere de constructii. In imediata vecinatate a acestora, tesutul construit prezinta urmatoarele caracteristici :

Regimul de inaltime al cladirilor :

- P – P+2E

Stare fizica a cladirilor :

- medie

Structura cladirilor :

- durabila
- semi-durabila
- provizorie

Ierarhizarea cladirilor :

- nu sunt prezente dominante de inaltime sau de volum

Stilul arhitectural al cladirilor :

- cladiri fara un stil arhitectural remarcabil si fara diversitate stilistica

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

Imagine urbana :

- imagine urbana caracterizata de monotonie

Fronturi :

- front discontinuu (cladiri izolate si cuplate)

Raport fond construit / fond neconstruit :

- grad redus si mediu de ocupare a terenurilor (cca. 20 – 50% din suprafata terenurilor)

2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Terenurile prezente in zona de studiu PUZ sunt libere de constructii. In imediata vecinatate a acestora se regasesc dotari de proximitate (spatii comerciale de mici dimensiuni, servicii). In ceea ce priveste servirea cu institutii de interes general, la aproximativ 150m – 200m de zona studiata (catre est) se regasesc doua institutii de invatamant, respectiv Gradinita Nr. 38 „Licurici” si Scoala Gimnaziala „Calistrat Hogas” si un loc de joaca pentru copii.

2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi

Zona studiata in cadrul PUZ nu prezinta terenuri cu destinatia de spatiu verde. Catre estul zonei de studiu PUZ, la distanta de cca. 200m exista un spatiu de joaca pentru copii.

2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenurile din arealul de studiu PUZ sunt situate intr-o zona usor concava, raportata la terenurile invecinate, unde pot stagna apele meteorice in sezoanele cu ploi torentiale.

2.5.8 Principalele disfunctionalitati

Terenurile cuprinse in zona de studiu PUZ nu prezinta disfunctionalitati in ceea ce priveste ocuparea terenurilor, acestea fiind libere de constructii.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

2.6 ECHIPARE EDILITARA

2.6.1 Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

In conformitate cu informatiile extrase din avizele de amplasament ale detinatorilor de retele edilitare solicitate prin Certificatul de Urbanism si in conformitate cu datele prezentate in documentatia de urbanism "ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI", infrastructura edilitara prezenta in zona de studiu PUZ si in imediata vecinatate a acesteia se prezinta dupa cum urmeaza:

- **Alimentarea cu apa** : la cca. 75m de zona de studiu PUZ, Str. Dr. Petru Groza (traseul nord-sud) este echipata cu retea de alimentare cu apa
- **Canalizarea**: la cca. 75m de zona de studiu PUZ, Str. Dr. Petru Groza (traseul nord-sud) este echipata cu retea de canalizare
- **Alimentarea cu energie electrica** : Str. Dr. Petru Groza este echipata cu retea de energie electrica (atat portiunea cuprinsa in zona de studiu PUZ, cat si traseul nord-sud al arterei, situat la cca. 75m distanta)
- **Alimentarea cu gaze naturale** : la cca. 75m de zona de studiu PUZ, Str. Dr. Petru Groza (traseul nord-sud) este echipata cu retea de gaze naturale

2.6.2 Principalele disfunctionalitati

Zona de studiu PUZ nu prezinta echipare edilitara cu retele de apa, canalizare si / sau gaze naturale. Aceasta prezinta echipare partiala cu retea de energie electrica.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 Relatia cadru natural – cadru construit

Terenurile cuprinse in zona de studiu PUZ sunt libere de constructii.

2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Terenurile din arealul de studiu PUZ sunt situate intr-o zona usor concava, raportata la terenurile invecinate, unde pot stagna apele meteorice in sezoanele cu ploi torentiale.

2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Cai de comunicatie :

- Str. Dr. Petru Groza prezinta profil necorespunzator traficului in ambele sensuri de circulatie
- lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 prezinta profil necorespunzator traficului in regim de fundatura si prezinta lungime mai mare de 100m

Echipare edilitara :

- Zona de studiu PUZ nu prezinta echipare edilitara cu retele de apa, canalizare si / sau gaze naturale ; aceasta prezinta echipare partiala cu retea de energie electrica.

2.7.4 Evidentierea zonelor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.5 Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1 Optiunile populatiei si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Conform PUG Galati, pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:

- (1) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (2) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (3) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (4) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (5) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (6) restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (in constructii individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului si construirea de parcaje publice;

2.8.2 Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul P.U.Z.

Propunerea de dezvoltare a locuintelor individuale in zona respecta tendinta generala de dezvoltare. Pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului, obiectivele documentatiei PUZ sunt :

- Completarea functiunilor si indicatorilor
- Reparcelarea suprafetei de 11714 mp (din care face parte si lotul care a generat PUZ, respectiv T.156/1 P.1064 LOT2/2-3/1)
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice noului parcelar
- Reglementarea cailor de acces rutiere si pietonale conform reglementarilor legale in vigoare
- Extinderea si completarea echipamentelor tehnico – edilitare

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concluziile ridicarii topografice :

- zona de studiu PUZ prezinta cote de nivel cuprinse in intervalul 48,60m – 50,60m si inclinatie orientata aproximativ dinspre nord inspre sud
- terenurile din arealul de studiu PUZ sunt situate intr-o zona usor concava, raportata la terenurile invecinate

Concluziile studiului geotehnic :

- zona de studiu PUZ nu prezinta risc din punct de vedere al constructibilitatii
- se recomanda sistematizarea terenurilor pentru deversarea apelor pluviale catre Str. Dr. Petru Groza si prevenirea fenomenului de stagnare a acestora
- pamanturile prezente in subteranul zonei cercetate sunt de natura eoliana, fiind in general incadrate in categoria terenurilor dificile pentru fundare ; incadrarea aceasta este datorata tasarilor suplimentare la umezire ale loessului in grupa B de pamanturi sensibile la umezire, cu un indice al tasarii specifice suplimentare la umezire cu valori mari si foarte mari
- apa subterana nu este prezenta in teren, ea apare la mediu acvifer freatic discontinuu la adancimi de cca. 20m
- presiunea conventionala : 100 kPa

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

3.2.1 Cai de comunicatie

In conformitate cu documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, pentru zona de studiu se definesc urmatoarele reglementari, in ceea ce priveste caile de comunicatie:

- parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- în cazul fronturilor continue la stradă / constructiilor ce formeaza curti interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0 m si inaltime de 3,5 m
- accesul si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni

3.2.2 Relatiile zonei studiate cu localitatea si cu zonele vecine

Zona studiata se afla in zona sud – vestica a Municipiului Galati iar artera de circulatie ce asigura accesibilitatea cu restul orasului este Str. Dr. Petru Groza.

Vecinatatile imediate ale zonei studiate sunt : limita proprietate imobil Str. Combinatului Nr. 9 (nr. cad. 116865) la nord ; Str. Dr. Petru Groza la sud ; limita posterioara parcele front la Str. Ing. Rozei Rosenberg si front la Str. Dr. Petru Groza la est ; limita posterioara parcele front la Str. Leonida Zamfirescu Eliza si limita proprietate imobil Str. Combinatului Nr. 9 (nr. cad. 116865) la vest.

3.2.3 Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

In conformitate cu documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015 zona de studiu cuprinde terenuri ce fac parte din U.T.R. 35 – Locuinte colective – Micro 17 :

- Utilizari admise :
 - locuințe colective;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); instituții și servicii publice;
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- Funcțiuni existente și menținute:
 - activități agrozootehnice,
 - activități productive în unități dispersate,
 - spații verzi,
 - construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
 - instituții și servicii publice,
 - comerț, servicii,
 - locuințe individuale,
 - unități agrozootehnice.
- Utilizări admise cu condiționari :
 - Se pot menține locuințele individuale existente.
 - Pentru terenurile libere/eliberabile, se încurajează transformarea acestora în zona destinată locuințelor colective P+4 (comasare loturi, etc.).
 - În cazul în care pe strada la care sunt dipuse terenurile în cauză, predomină locuințe individuale, sunt permise în continuare locuințe individuale.
 - se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitare necesare funcționarea celorlalte clădiri existente; se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;

- pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100,00 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- pensiuni destinate practicarii microturismului;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu conditia elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - * dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - * creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - * se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii);
 - * se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. și numai dacă operațiunea nu modifică proiectul inițial al fațadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spații, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii) și numai dacă acestea sunt specificate ca atare în cadrul reglementărilor aferente UTR;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

Prin prezenta documentație PUZ nu se generează mutații semnificative. Instituirea unei zone dedicate locuirii individuale, cu regulament local specific va determina dezvoltarea coerentă a acesteia. Indicatorii urbanistici propuși sunt în concordanță cu reglementările UTR 35.

3.2.4 Lucrări majore prevăzute în zona

În cadrul documentației de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALĂ A MUNICIPIULUI GALATI” aprobată prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015 nu sunt prevăzute lucrări majore în zona de studiu.

3.2.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În cadrul documentației de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALĂ A MUNICIPIULUI GALATI” aprobată prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, în zona de studiu sunt prevăzute următoarele :

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de telecomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- rețelele edilitare vor fi amplasate subteran
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile

3.2.6 Protecția mediului

În cadrul documentației de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALĂ A MUNICIPIULUI GALATI” aprobată prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015 sunt stipulate următoarele :

- Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.
- Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform planșei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile Legii nr. 59 / 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- AEGL 2 - Nivelul concentrației deasupra căreia se consideră că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.
- AEGL 3 - Nivelul concentrației deasupra căreia se consideră că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3.1 Relationarea cu formele de relief

Relationarea cu formele de relief se va face prin sistematizarea terenului, asa cum este recomandat in studiul geotehnic si prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** si prin respectarea conditiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului**.

3.3.2 Prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate

Se propune echiparea lotului cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 cu spatii verzi (fasii plantate) in suprafata totala de 211 mp (in partea de nord a zonei de studiu PUZ).

3.3.3 Constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului

Sucesiunea litologica a terenului de fundare de pe amplasament :

- $\pm 0,00$ m ÷ -0,90 m : strat de pamant negru si brun
- -0,90 m ÷ -5,00 m : orizont eolian loessoid constituit din loess galben, galben – cafeniu in baza, sensibil la umezire, vartos in general.

Concluzii, conditii de fundare si recomandari :

- zona de studiu PUZ nu prezinta risc din punct de vedere al constructibilitatii
- se recomanda sistematizarea terenurilor pentru deversarea apelor pluviale catre Str. Dr. Petru Groza si prevenirea fenomenului de stagnare a acestora
- pamanturile prezente in subteranul zonei cercetate sunt de natura eoliana, fiind in general incadrate in categoria terenurilor dificile pentru fundare ; incadrarea aceasta este datorata tasarilor suplimentare la umezire ale loessului in grupa B de pamanturi sensibile la umezire, cu un indice al tasarii specifice suplimentare la umezire cu valori mari si foarte mari
- apa subterana nu este prezenta in teren, ea apare la mediu acvifer freatic discontinuu la adancimi de cca. 20m
- presiunea conventionala : 100 kPa

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

3.3.4 Adaptarea la conditiile de clima

Adaptarea la conditiile de clima se va realiza prin materialele de constructie folosite pentru asigurarea confortului termic in cadrul constructiilor aferente obiectivului propus si prin respectarea normelor de proiectare si a conditiilor geotehnice.

3.3.5 Valorificarea unor potentiale balneare – dupa caz

Nu este cazul.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor intersectii, sensuri unice, semaforizari etc.)

Transport in comun :

- Nu este cazul

Organizarea circulatiei :

- Modernizarea arterelor de circulatie :
 - Se propune modernizarea si supralargirea caili de circulatie Str. Dr. Petru Groza la profil de 9,00m, astfel : parte carosabila de 7,00m (2 benzi de circulatie) si trotuare de 1,00m de o parte si de alta a partii carosabile
 - Se propune supralargirea si reconfigurarea lotului cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 pentru eliminarea disfunctionalitatii privind regimul de fundatura
- Completarea arterelor de circulatie :
 - Nu este cazul
- Asigurarea locurilor de parcare / garaje a autovehiculelor
 - Se propune echiparea lotului cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 cu spatii de parcare si spatii verzi (fasii plantate)

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- Amenajarea unor intersectii :
 - Se propune semnalizarea rutiera corespunzatoare a intersectiei Str. Dr. Petru Groza – lot cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177
- Sensuri unice :
 - Se propune introducerea sensului unic in sensul acelor de ceasornic pe portiunea nordica (portiunea de inel) a lotului cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177
- Semaforizari :
 - Nu este cazul

3.4.2 Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri de parcare – garare etc.)

Nu este cazul.

3.4.3 Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori, amenajari portuare etc.)

Nu este cazul.

3.4.4 Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeoporturilor, servituti impuse zonelo construite limitrofe, reducerea poluarii fonice etc.)

Nu este cazul.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

3.4.5 Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati)

Trasee pietonale :

- Se propune modernizarea firelor de circulatie pietonala aferente Str. Dr. Petru Groza prin reprofilarea acesteia
- Se propune realizarea de fire de circulatie pietonala distincte de firele de circulatie carosabila pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177

Piste pentru biciclisti :

- Nu este cazul

Conditii speciale pentru persoane cu handicap :

- Se propune amenajarea spatiilor de circulatie pietonala cu rampe de acces pentru persoane cu handicap la intersectia Str. Dr. Petru Groza - lot cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute in regulament

In zona de studiu se propun urmatoarele zone functionale :

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

- Circulatiei carosabile
- Circulatiei pietonale
- Spatii de parcare
- Spatii verzi (fasii plantate)

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

- Teren curti constructii (locuinte colective)

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- Teren curti constructii (locuinte individuale)

3.5.2 Destinatia terenurilor din zona

Terenurile din zona vor avea urmatoarele destinatii :

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

Utilizari admise :

- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- refugii și treceri pentru pietoni
- parcaje publice și spații de staționare
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- lucrări de terasament
- lucrări și / sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

Utilizari admise cu conditionari :

- Pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
- Spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
- Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

Utilizari admise :

- locuințe colective
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- institutii și servicii publice
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate,
- locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor
- constructii aferente echipamentelor edilitare

Funcțiuni existente și mentinute :

- activități agrozootehnice
- activități productive în unități dispersate
- spații verzi
- constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare
- institutii și servicii publice
- comerț, servicii
- locuințe individuale
- unități agrozootehnice

Utilizari admise cu conditionari :

Se pot mentine locuințele individuale existente. Pentru terenurile libere/eliberabile, se încurajează transformarea acestora în zona destinată locuințelor colective P+4 (comasare loturi, etc.).

În cazul în care pe strada la care sunt dispuse terenurile în cauză, predomină locuințe individuale, sunt permise în continuare locuințe individuale.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente;
- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;
- pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, 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;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii);

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii) și numai dacă acestea sunt specificate ca atare în cadrul reglementărilor aferente UTR;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Utilizari admise :

- locuinte individuale cu regim maxim de înălțime P+2E, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)
- spatii plantate, locuri de joacă pentru copii
- grădinite
- accesuri pietonale si carosabile
- parcaje la sol si subterane
- constructii aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte

Utilizari admise cu conditionari :

- functiuni comerciale, alimentatie publică si servicii profesionale, cu conditia ca suprafata desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafata desfășurată totală a constructiilor de pe teren
- pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului
- schimbarea destinatiei locuintelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 si 18.00), de exemplu: cabinete
- medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- schimbarea destinatiei locuintelor / spatiilor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto,
- case de schimb valutar etc, cu conditia asigurării unui acces separat de cel al locatarilor

3.5.3 Categoriile de interventii urbanistice pe functiuni, in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

- Mentinerea, extinderea si reglementarea unor zone constituite

ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

- Mentinerea unor zone constituite si a reglementarilor aferente

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- Introducerea de reglementari specifice pentru tesut de locuinte individuale

3.5.4 Bilant teritorial comparativ, existent – propus

Bilantul teritorial comparativ al zonelor functionale in zona de studiu PUZ se prezinta dupa cum urmeaza:

SITUATIE EXISTENTA

ZONIFICARE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	235,00	1,73
Circulatie carosabila	235,00	1,74
Circulatie pietonala	0,00	0,00
Spatii de parcare	0,00	0,00
Spatii verzi (fasii plantate)	0,00	0,00
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE	13314,00	98,27
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	0,00	0,00
TOTAL ZONA DE STUDIU PUZ	13549,00	100,00

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

SITUATIE PROPU SA

ZONIFICARE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	3091,00	22,81
Circulatie carosabila	2333,00	17,22
Circulatie pietonala	497,00	3,67
Spatii de parcare	50,00	0,37
Spatii verzi (fasii plantate)	211,00	1,55
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE	1600,00	11,81
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	8858,00	65,38
TOTAL ZONA DE STUDIU PUZ	13549,00	100,00

3.5.5 Principalii indici urbanistici propusi pe functiuni si categorii de interventie (P.O.T. si C.U.T.)

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

- P.O.T. H_{MAXIM} ADMIS : conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice
- C.U.T. H_{MAXIM} ADMIS : conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice
- H_{MAXIM} : conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

- P.O.T. H_{MAXIM} ADMIS = se mentin reglementarile din PUG Galati
- C.U.T. H_{MAXIM} ADMIS = se mentin reglementarile din PUG Galati
- H_{MAXIM} = se mentin reglementarile din PUG Galati

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- P.O.T. H_{MAXIM} ADMIS = 45%
- C.U.T. H_{MAXIM} ADMIS = 1,5
- H_{MAXIM} = P+2E (9m la coamă / atic)

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- 3.6.1 Alimentare cu apa (lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune, dezvoltari ale retelelor de distributie din zona, modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.)**

Se propune extinderea rețelei de apă potabilă pe Str. Dr. Petru Groza și pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177.

- 3.6.2 Canalizare (îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona, extinderi sau popuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.)**

Se propune extinderea rețelei de canalizare pe Str. Dr. Petru Groza și pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177.

- 3.6.3 Alimentare cu energie electrică (asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.)**

Se propune extinderea rețelei de energie electrică pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177.

- 3.6.4 Telecomunicații (extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.)**

Nu este cazul.

- 3.6.5 Alimentare cu căldură (sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.)**

Nu este cazul.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

3.6.6 Alimentare cu gaze naturale – dupa caz (extinderi ale capacitatilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.)

Se propune extinderea rețelei de gaze naturale pe Str. Dr. Petru Groza si pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177.

3.6.7 Gospodarie comunala (amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun, constructii amenajari specifice etc.)

Colectarea deseurilor se va face in baza contractelor individuale intre societatea de salubritate si proprietari, intocmite pentru fiecare dintre terenurile cuprinse in zona de studiu.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Nu este cazul.

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscurilor naturale se va face prin sistematizarea terenului, asa cum este recomandat in studiul geotehnic si prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** si prin respectarea conditiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului**.

3.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se propune extinderea rețelei de canalizare pe Str. Dr. Petru Groza si pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177.

Cladirile ce se vor construi ulterior in zona de studiu PUZ vor fi date in folosinta numai dupa extinderea rețelei de canalizare si asigurarea racordurilor aferente.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

3.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea deseurilor se va face in baza contractelor individuale intre societatea de salubritate si proprietari, intocmite pentru fiecare dintre terenurile cuprinse in zona de studiu.

3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Se propune echiparea lotului cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 cu spatii verzi (fasii plantate) insumand 211 mp.

3.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemul de spatii verzi din zona de studiu PUZ va fi reprezentat de fasii plantate insumand 211 mp amenajate pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177 si de plantatii de incinta.

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

3.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul.

3.7.10 Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Cai de comunicatie :

- Se vor respecta reglementarile si propunerile prezentate la punctul **3.4 Modernizarea circulatiei** in ceea ce priveste circulatiile pietonale, carosabile si conditiile de accesibilitate pentru persoanele cu handicap

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

Rețele edilitare :

- extindere rețele edilitare de apă potabilă, canalizare și gaze naturale pe Str. Dr. Petru Groza și pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177 pentru asigurarea bransamentelor / racordurilor către obiectivul propus și pentru investiții ulterioare
- extindere rețea de energie electrică pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177 pentru asigurarea bransamentelor subterane către obiectivul propus și pentru investiții ulterioare

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publică (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRĂRII
RETELE EDILITARE	1) extindere rețele edilitare de apă potabilă, canalizare și gaze naturale pe Str. Dr. Petru Groza și pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177 pentru asigurarea bransamentelor / racordurilor către obiectivul propus și pentru investiții ulterioare	local	465 m
	2) extindere rețea de energie electrică pe lotul cu nr. cad. 124178, alee de acces în indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 – 124177 pentru asigurarea bransamentelor subterane către obiectivul propus și pentru investiții ulterioare	local	345 m

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

CAI DE CIRCULATIE

1) modernizare cai de circulatie publice si private existente in zona de studiu PUZ	local	3091 mp
2) supralargire cale de circulatie Str. Dr. Petru Groza la profil de 9,00m, astfel : parte carosabila de 7,00m (2 benzi de circulatie) si trotuare de 1,00m de o parte si de alta a partii carosabile	local	319 mp
3) supralargire si reconfigurare lot cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 pentru eliminarea disfunctionalitatii privind regimul de fundatura	local	2772 mp
1) echipare lot cu nr. cad. 124178, alee de acces in indiviziune pentru loturile cu nr. cad. 124158 - 124177 cu spatii de parcare si spatii verzi comune	local	261 mp

3.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213 / 1998

Terenurile din zona studiata in prezenta documentatie se incadreaza in urmatoarele categorii de proprietate :

- Teren apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice (13314 mp)
- Teren apartinand domeniului public, aflat in proprietatea Mun. Galati (235 mp)

3.8.3 Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Se propune trecerea din domeniul privat in domeniul public a suprafetei de teren de 84 mp in vederea supralargirii Str. Dr. Petru Groza la profil de 9,00m.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1.1 Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

- Mentinerea caracterului functional al UTR 35 stabilit 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 si reglementarea unor zone constituite

ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

- Mentinerea caracterului functional al UTR 35 stabilit 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 si mentinerea reglementarilor existente

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- Amendarea caracterului functional al UTR 35 stabilit 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 si introducerea de reglementari specifice pentru tesut de locuinte individuale

4.1.2 Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Interventiile propuse in zona studiata sunt :

- Mentinerea si reglementarea unor zone constituite
- Reparcelarea suprafetei de 11714 mp (din care face parte si lotul care a generat PUZ, respectiv T.156/1 P.1064 LOT2/2-3/1) conform plansei de Reglementari Urbanistice.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- Introducerea de reglementari specifice pentru tesut de locuinte individuale
- Modernizarea, reconfigurarea si supralargirea cailor de circulatie
- Extinderea retelelor edilitare

4.1.3 Prioritati de interventie

- Reparcelarea suprafetei de 11714 mp (din care face parte si lotul care a generat PUZ, respectiv T.156/1 P.1064 LOT2/2-3/1) conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- Modernizarea, reconfigurarea si supralargirea cailor de circulatie
- Introducerea de reglementari specifice pentru tesut de locuinte individuale
- Extinderea retelelor edilitare
- Mentinerea si reglementarea unor zone constituite

4.1.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Propunerea de dezvoltare a locuintelor individuale in zona respecta tendinta generala de dezvoltare. Pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului, obiectivele documentatiei PUZ sunt :

- Completarea functiunilor si indicatorilor
- Reparcelarea suprafetei de 11714 mp (din care face parte si lotul care a generat PUZ, respectiv T.156/1 P.1064 LOT2/2-3/1) conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice noului parcelar
- Reglementarea cailor de acces rutiere si pietonale conform reglementarilor legale in vigoare
- Extinderea si completarea echipamentelor tehnico – edilitare

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

4.1.5 Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare (adancirea propunerilor pentru unele investitii – prin P.U.D. ; proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general ; montaje ale etapelor viitoare – actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

Suprafata de 11714 mp (din care face parte si lotul care a generat PUZ, respectiv T.156/1 P.1064 LOT2/2-3/1) se va reparcela din 21 loturi (in prezent) in 19 loturi, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Întocmit,

drd. master urbanist

Atanasia MANDRU (STOICA)

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1

R.L.U. însoțește documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1 și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011
- Conținutul tehnic și structura din “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Reglementările cuprinse în 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 și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent acestei documentatii, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.
- Regulamentul privind publicitatea stradală în Municipiul Galati

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Mun. Galați și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicată
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Hotărârea Guvernului nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 153 / 2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- Ordonanța Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1, cu zona de studiu inclusa in UTR 35, 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.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1 este cel definit prin Avizul de Oportunitate Nr. 6 / ASMG din 02.11.2018 si figurat în plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea funcțională a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1 este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone de configuratia naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate care trebuie obtinut.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul P.U.Z.. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. IV din R.L.U.

Terenurile cuprinse în teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

- Teren aparținând domeniului privat, aflat în proprietatea persoanelor fizice și juridice
- Teren aparținând domeniului public, aflat în 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 AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1 este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- b) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului
- c) În perimetrul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1 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

- d) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare
- e) Clădirile cu destinație rezidențială, precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă
- f) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT 2/2-3/1 trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- g) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a Municipiului Galati
- h) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și industriale

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

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

- a) Conform documentatiei 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, acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei
- b) Conform documentatiei 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, dreptul de construire poate fi condiționat / respins în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații :
- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate
 - prezența unor vestigii arheologice
 - existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului
 - existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
 - existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren
- c) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice
- d) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare
- e) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul detinatorilor de retele

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- f) Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor strazi, realizarea unor noi circulatii auto sau pietonale si realizarea parcajelor (a se vedea planșa *Reglementari Urbanistice – Zonificare*) ; in cazul terenurilor proprietate privata afectate de realizarea oricarei interventii de mai sus, in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica necesare dezvoltarii zonei, se vor efectua interventii de tip expropriere pentru cauza de utilitate publica (acolo unde este cazul)m, conform legislatiei in vigoare
- g) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv largirea unor strazi, realizarea de noi circulatii auto sau pietonale si realizarea parcajelor se vor elabora luand in considerare caile de comunicatie pe toata lungimea lor si ambele fronturi ale acestora
- h) În zonele destinate restructurării urbane, în vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica necesare dezvoltarii zonei se vor efectua interventii de tip expropriere pentru cauza de utilitate publica (acolo unde este cazul), conform legislatiei specifice in vigoare.
- i) Amplasarea mijloacelor de publicitate se va face cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați
- j) In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- a) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau insiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- b) Amplasarea constructiilor se face respectând una din următoarele conditii :
- Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică si retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat
 - Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseste calcanul unei constructii viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

NOTA : Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile prezentului R.L.U. cu privire la relatia dintre regimul de construire si deschiderea parcelei, detaliate în functie de subzona functională;

- c) Distanțele clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a constructiilor), în general în functie de înălțimea constructiilor ; în toate situatiile se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil care decurg din servitutele de vedere, precum si cele prevăzute în prezentul R.L.U.
- d) Se vor respecta distantele minime față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- e) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțiile de vedere și servituțiile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune
- f) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
- g) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare interventiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., sau după caz ; de asemenea, distantele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire, de salubritate, de securitate în caz de seism, conform legislației în vigoare
- h) Este interzisă amplasarea la o distanță mai mică de 100,0 m față de școli sau licee a constructiilor care servesc comerțului cu băuturi alcoolice sau practicării jocurilor de noroc

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

- a) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă ; de regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3.5m ; in mod exceptional se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public ; lățimea minimă a drumului de servitute va avea minimum 3.5m
- b) Caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice
- c) Pentru construcțiile publice nu se acceptă accesul prin servitute de trecere
- d) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- e) Accesese pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public
- f) Stationarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în condițiile prezentului R.L.U., asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare ; suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- a) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă, în funcție de necesități
- b) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurare a racordării la rețelele tehnico-edilitare ; este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare care depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor
- c) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon ; în cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor la canalizarea publică
- d) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construire (realizarea / înlocuirea / extinderea) a rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare
- e) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură* și în Normativul NTE007- 2008
- f) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice
- g) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică se va realiza în sistem individual ; se recomandă montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobarea lor în acoperiș
- h) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- i) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera ; montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor ; în mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012
- j) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor
- k) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare

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

- a) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 (trei) subparcele, conform Legii 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- b) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil ; sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de constructibilitate ; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.
- c) Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- d) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și / sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor
- e) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor *nou propuse* variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei ; pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adâncimea parcelei să este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) și adâncimea parcelei este de maximum 1 / 4
- f) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate
- g) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire ; densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

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

- a) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24 / 2007 cu modificările și completările ulterioare, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică
- b) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională
- c) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora
- d) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora
- e) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini ; ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune

proiectant general :



proiectant de urbanism :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

In planşa U2 : *Reglementari Urbanistice - zonificare* sunt specificate zonele funcţionale în teritoriul P.U.Z. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor funcţionale este următoarea :

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel :

GENERALITĂȚI

UTILIZARE FUNCTIONALĂ

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Art. 8 Circulații și accese

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- Art. 9 Staționarea autovehiculelor
- Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 12 Echiparea edilitară
- Art. 13 Spații libere și spații plantate
- Art. 14 Împrejmuiiri

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITĂȚI

În această zonă predomină caile de comunicare rutiera.

Funcțiunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicare si constructii aferente

Funcțiuni complementare :

- Servicii compatibile funcțiunii de baza
- Rețele tehnico-edilitare

Intreaga zona functionala se va reconfigura in conformitate cu planșa de Reglementari Urbanistice aferenta prezentei documentatii PUZ si se vor respecta profilele stradale propuse.

Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

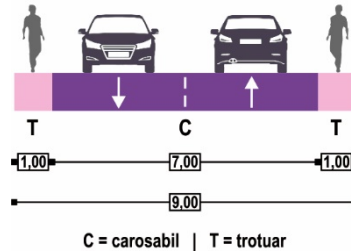
capital social

200 RON

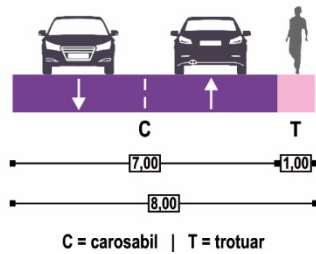
contact

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

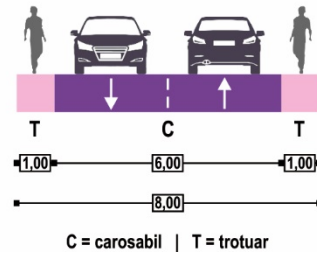
**PROFIL STRADAL PROPUS
STR. DR. PETRU GROZA**



**PROFIL STRADAL PROPUS
TIP AA'**
LOT CU NR. CAD. 124178
ALEE DE ACCES IN INDIVIZIUNE PENTRU
LOTURILE CU NR. CAD. 124158 - 124177



**PROFIL STRADAL PROPUS
TIP BB'**
LOT CU NR. CAD. 124178
ALEE DE ACCES IN INDIVIZIUNE PENTRU
LOTURILE CU NR. CAD. 124158 - 124177



proiectant general :



proiectant de urbanism :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

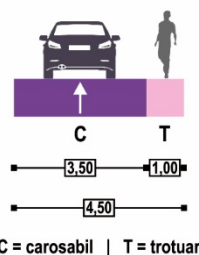
capital social

200 RON

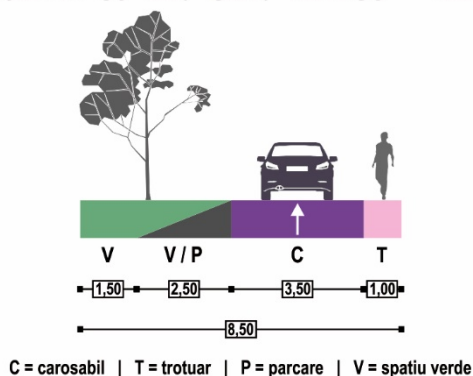
contact

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

**PROFIL STRADAL PROPUS
TIP CC'**
LOT CU NR. CAD. 124178
ALEE DE ACCES IN INDIVIZIUNE PENTRU
LOTURILE CU NR. CAD. 124158 - 124177



**PROFIL STRADAL PROPUS
TIP DD'**
LOT CU NR. CAD. 124178
ALEE DE ACCES IN INDIVIZIUNE PENTRU
LOTURILE CU NR. CAD. 124158 - 124177



UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- refugii și treceri pentru pietoni
- parcaje publice și spații de staționare
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- lucrări de terasament
- lucrări și / sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

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 unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și 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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) Conform plansei *Reglementari urbanistice – zonificare*
- b) Necesitatile tehnologice si normele specifice vor conditiona caracteristica parcelei

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

Accesuri carosabile:

- a) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de minim 3.50 m direct din drumul public
- b) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum 3.50 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții
- c) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- d) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

Accesuri pietonale:

- e) Pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

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) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiilor si conform legislatiei in vigoare

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Se recomanda ca noile cladiri proiectate sa nu afecteze caracterul general al zonei prin amplasament, dimensiuni sau aspect

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 IMPREJMURI

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

NOTA : se mentin prescriptiile documentatiei „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

GENERALITĂȚI

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:

- (1) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (2) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (3) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (4) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (5) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (6) restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (in constructii individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului si construirea de parcaje publice;

Pentru ansamblurile de locuinte colective cu valoare urbanistica se recomanda mentinerea prevederilor proiectului initial in cazul oricaror tipuri de interventii (reabilitare termica, amenajarea spatiilor din jurul blocurilor, modificari la unitatile de locuit sau la dotarile aferente).

Nu sunt permise extinderi ale spatiilor parter sau modificarii ale conformarii initiale a fatadelor blocurilor. Nu este permisa extinderea/înființarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu exista conform proiectului initial sau nu sunt specificate ca atare în cadrul reglementarilor aferente UTR.

Nu este permisa schimbarea destinatiei subsolurilor tehnice si amenajarea de locuinte, birouri, etc.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

Nu este permisa mansardarea/supraetajarea blocurilor ci doar acoperirea cu sarpanta si pod neutilizabil.

În cazul realizarii operațiunilor de reabilitare termica aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.

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

În cadrul zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice se aplica prevederile specifice acestora.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential risc natural, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

Pentru modificarile aduse construcțiilor existente situate in zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protectie SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Galati si a Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta „General Eremia Grigorescu” Galati. Pentru investitiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

AEGL 2 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave si pe termen lung si pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

proiectant general :



S.C. SUPERCON S.R.L.

proiectant de urbanism :



S.R.L.

adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- a) locuințe colective;
- b) echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); institutii și servicii publice;
- c) scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- d) parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- e) amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- f) lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- g) construcții aferente echipamentelor edilitare;

Funcțiuni existente și menținute:

- activități agrozootehnice,
- activități productive în unități dispersate,
- spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
- institutii și servicii publice,
- comerț, servicii,
- locuințe individuale,
- unități agrozootehnice.

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se pot menține locuințele individuale existente. Pentru terenurile libere/eliberabile, se încurajează transformarea acestora în zona destinată locuințelor colective P+4 (comasare loturi, etc.).

În cazul în care pe strada la care sunt dispuse terenurile în cauză, predomină locuințe individuale, sunt permise în continuare locuințe individuale.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- a) se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente;
- b) se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;
- c) pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- d) pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;
- e) se admit functiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, 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;
- f) pensiuni destinate practicării microturismului;
- g) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- h) în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii);

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii) și numai dacă acestea sunt specificate ca atare în cadrul reglementărilor aferente UTR;
- i) lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ART. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

a) Se interzic următoarele:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- 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;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- activități agrozootehnice;
- parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului.
- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- unitati comerciale: materiale de constructii;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite de orice natura;
- zone gospodarie comunala: cimitire;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, 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.
- b) In cazul ansamblurilor de locuinte colective cu valoare arhitectural-urbanistica nu este permisa crearea de noi spatii comerciale si de servicii la parterul imobilelor, daca acestea nu sunt prevazute prin proiectul initial.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) Lotul minim in cazul locuintelor colective este de 500,00 mp pentru locuinte colective mici si minim 1000,00 mp pentru locuinte colective inalte;
- b) Se interzice introducerea de modificari în ansamblurile de locuinte colective cu valoare arhitectural-urbanistică prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

ART. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

- a) clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- b) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora;
- c) în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
- d) în cazul situații la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) în cazul investițiilor importante ca funcțiune, volum, suprafața afectată, regimul de construire se va stabili prin PUD numai dacă condițiile sunt îndeplinite cumulativ (cu excepția investițiilor pentru care conform legislației specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborarea P.U.Z.)
- b) clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependențelor și casei scării;
- c) clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, numai cu acordul proprietarului vecin, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- d) clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- a) între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ART. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- a) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- b) pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- c) în cazul fronturilor continue la stradă/ constructiilor ce formeaza curti interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0 m si inaltime de 3,5 m;
- d) accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- e) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- f) se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

a) Constructii comerciale

- 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp;
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp;
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;
- la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.

b) Constructii de cult

- minim 5 locuri parcare

c) Constructii invatamant

- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;
- pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

d) Constructii de sanatate

- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban;
- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii.

e) Constructii si amenajari sportive ; constructii de turism si agrement

- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive;
- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii;
- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 persoane;
- pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

f) Constructii de locuinte

- 1 loc parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu;
- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.

g) 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.

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

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- a) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/ atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- b) în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.
- c) RH niveluri/H maxim (metri la coama/atic) :
- minim* : P+2 / 9m
 - maxim : P+4 / 15m***
- * înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la strada.
- *** se mențin clădirile existente care depășesc regimul de înălțime maxim admis. În cazul dispariției/înlocuirii acestora este permisă inserarea unor clădiri înalte pe același teren/ amplasament (care să nu depășească înălțimea clădirii anterioare existente) și numai dacă sunt respectate condițiile de vecinătate/ însorire față de clădirile adiacente.
- d) în cazul locuințelor individuale, regimul de înălțime maxim admis este P+2 (9m la coamă/atic)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- a) Intervenițiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.
- b) Pentru ansamblurile de locuințe colective cu valoare urbanistică este obligatorie menținerea prevederilor proiectului inițial în cazul oricărui tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente).
- c) Nu este permisă extinderea spațiilor parter sau modificarea conformației arhitecturale inițiale a blocurilor (extinderi, etc.), cu excepția UTR în care acestea sunt specificate. În cazul realizării operațiunii de reabilitare termică aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/segmentul de bloc.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARĂ

- a) toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- b) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- c) se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- d) noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- e) rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- f) se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- g) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobila pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- h) în conformitate cu Directivele Europene, în zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de încălzire regenerabile.

ART. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- a) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- b) curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- c) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- d) elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- e) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- f) terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- g) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- h) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- i) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :
- Constructii comerciale : 5%
 - Constructii de cult : 20%
 - Constructii de sanatate : obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
 - Constructii si amenajari sportive : 30%
 - Constructii de locuinte : 10%, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor
- j) Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ART. 14 ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- a) în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă;
- b) stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- c) porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- d) pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri;
- e) construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorăției gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) POT maxim = 30%
- b) in cazul locuintelor individuale POT maxim = 45%

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- c) Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului): POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- d) Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinatie speciala (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda POT maxim 50%

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

- a) CUT maxim = 1,5
- b) in cazul locuintelor individuale :

Regim inaltime	CUT
P	0,5
1	1,0
2	1,5

- c) Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului): CUT maxim 0.2
- d) Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinatie speciala (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda CUT maxim 1,0

P.O.T. ŞI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAŢĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ŞI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI

Zona pentru locuinte individuale se regaseste in cea mai mare parte a teritoriului studiat, ocupand aproape in totalitate zona de studiu.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire individuală

Funcțiuni complementare:

- Servicii si echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii
- Comert de proximitate cu suprafată redusă (maxim 25% din suprafata desfășurată totală a constructiilor de pe teren)

Intreaga zona functionala se va reconfigura in conformitate cu planșa de Reglementari Urbanistice aferenta prezentei documentatii PUZ si se vor respecta profilele stradale propuse.

Suprafata de 11714 mp (din care face parte si lotul care a generat PUZ, respectiv T.156/1 P.1064 LOT2/2-3/1) se va reparcela din 21 loturi (in prezent) in 19 loturi, conform planșei de Reglementari Urbanistice.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- h) locuinte individuale cu regim maxim de înălțime P+2E, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)
- i) spatii plantate, locuri de joacă pentru copii
- j) grădinite

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- k) accesuri pietonale si carosabile
- l) parcaje la sol si subterane
- m) constructii aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- j) funcțiuni comerciale, alimentare publică si servicii profesionale, cu conditia ca suprafata desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafata desfășurată totală a constructiilor de pe teren
- k) pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului
- l) schimbarea destinatiei locuintelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 si 18.00), de exemplu: cabinete
- m) medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.
- n) schimbarea destinatiei locuintelor / spatiilor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto,
- o) case de schimb valutar etc, cu conditia asigurării unui acces separat de cel al locatarilor

ART. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- a) conversia locuintelor in alte funcțiuni cu exceptia celor specificate la art. 2
- b) cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- c) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
- d) comerț en-gros
- e) activități productive
- f) showroom-uri auto, service-uri si vulcanizări auto
- g) ateliere de intretinere si reparatii
- h) statii de carburanti
- i) platforme de precolectare a deseurilor urbane

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- 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
- n) depozitare de materiale toxice sau poluante
- o) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- p) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura
- q) cladirilor si deteriorand finisajul acestora
- r) 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 CLĂDIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) Lotul minim in cazul constructiilor cuplate este de 200,00 mp si minim 250,00 mp in cazul constructiilor izolate
- b) Deschiderea minima a lotului in cazul constructiilor cuplate este de 10,00m si minim 12,00m in cazul constructiilor izolate
- c) Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea acesteia
- d) Raportul intre deschiderea si adancimea parcelei nu trebuie sa depaseasca $\frac{1}{4}$

ART. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

- a) cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri
- b) in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 3.0 metri fata de calea de circulatie

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face cu respectarea prevederilor Noului Cod Civil, cu conditia asigurarii unei retrageri de cel puțin 3.0 metri fata de cel puțin una din limitele laterale
- b) amplasarea constructiilor fata de limita posterioara a parcelei se va face respectand prevederile Noului Cod Civil
- c) in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil
- d) este interzisă cuplarea la calcan între constructiile de locuinte si clădiri cu functiuni aferente echipării tehnico-edilitare

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- a) pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două constructii principale distincte
- b) distanta între două constructii distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele ; în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populatiei ; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

ART. 8 CIRCULAȚII ȘI ACESE

- a) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- b) pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- c) accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- d) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- e) se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- pentru construcții de locuințe se vor amenaja câte 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu
- stationarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform RGU
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- P+2E (9m la coama / atic)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

- volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.
- arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integritatea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere
 - culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.
- b) se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- c) se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARĂ

- a) toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- b) se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- c) noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- d) rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- e) se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- f) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- g) în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

ART. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- a) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- b) curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

- c) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- d) elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile
- e) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
- f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime
- g) pentru construcții de locuințe se vor amenaja spații verzi de minim 10 % din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 2 mp / locuitor
- h) spațiile verzi necesare altor activități se vor asigura în interiorul parcelelor, conform legislației în vigoare

ART. 14 ÎMPREJMUIRI

- a) gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 metri, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu
- b) stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- c) porțile se vor armoniza cu împrejmuirea
- d) pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri
- e) construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro
+40 (236) 437 777

office@supercon.ro
+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

a) POT maxim = 45%

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

a) CUT maxim = 1,5

proiectant general :



adresa

MUN. GALATI, STR. BRAILEI NR. 163, BL. A4, AP. 8 / 12
OP.6, COD 800309, JUD. GALATI

cod unic de inregistrare

RO11860639

nr. ordine in registrul comertului

J17 / 412 / 1999

contact

www.supercon.ro

+40 (236) 437 777

office@supercon.ro

+40 (745) 541 141

+40 (722) 336 648

proiectant de urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA NORD ; STR. DR. PETRU GROZA LA SUD ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. ING. ROZEI ROSENBERG SI FRONT LA STR. DR. PETRU GROZA LA EST ; LIMITA POSTERIOARA PARCELE FRONT LA STR. LEONIDA ZAMFIRESCU ELIZA SI LIMITA PROPRIETATE IMOBIL STR. COMBINATULUI NR. 9 (NR. CAD. 116865) LA VEST, GENERAT DE INVESTITIA "LOCUINTA S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN" - MUN. GALATI, T.156/1 P.1064 LOT modifica si reglementeaza o portiune din UTR 35 Locuințe colective - cartier Micro 17, conform PUG Galati.

Arealul cuprins in zona de studiu PUZ va fi astfel impartit in doua UTR distincte, conform plansei de Reglementari Urbanistice aferenta prezentei documentatii PUZ, respectiv :

- UTR 35 (o portiune de teren insumand 1600 mp)
- UTR 35.1 (restul de teren din zona de studiu PUZ, respectiv 11949 mp)

UTR 35.1, nou instituit, va cuprinde urmatoarele zone functionale :

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Întocmit,

drd. master urbanist

Atanasia MANDRU (STOICA)