

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 152.047/03.08.2023

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

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

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

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

Zona de studiu este delimitată la nord - de strada strada 8 Martie, la sud de - strada Tecuci, la est - de strada Crinului, la vest - de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17, obiectiv de investiție - "Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare teren, împrejmuire, accese, bransamente și demolare construcții existente" - generat de imobilul din municipiului Galați, strada Tecuci nr. 236, număr cadastral 4984 - număr de Carte Funciară 1105248 - inițiatori SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin reprezentant d-nul Radu Șerban-Niță

Elaborator: arh. Sebastian Săvescu, S.C. Sam Ideas S.R.L., Iași, sat Valea Lupului, com. Valea Lupului, str. Victoriei, nr.70, cam. 6, Tel: 0744262191, e-mail: sebastian@samideas.ro.

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. 9004/16.01.2023, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator /Instituția Arhitect Șef; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat / elaboratorul documentației de urbanism, nu a identificat proprietarii din zona studiată, solicitând sprijinul Instituției Arhitectului Șef.

Instituția Arhitectului Șef a identificat proprietarii din zona de studiu și anume: Mirza Monica și Mirza Mihaela, Banu Ion, Moroca Gheorghe și Silviea, Birladeanu Floarea, Iftimie Angelica și Catargiu Jan, Seban Daniela și Nicușor-Ionuț, Maxineanu Ilie și Rica, Chirică Valentin-Emilian și Oana, Pintilie Daniela, Soca Iulian și Daniela, Ursu Carmen și Paul, Ivascu Marius și Emilia, Raileanu Ramona-Loredana și Ionel, Ocheanu Bogdan și Mihaela, Petrescu Costică, Iordan și Maria, Nour Ana Maria, Postolache Lucian, Timofte Maranda, Cojocaru Valerian, Cojocaru Marcel, Albert Lucian și Adriana, Gheorghiu Constantin, Chiriloaie Mihaela și Florin-Marian, Enache-Renghea Virgania Oana și Renghea Dorina, Cojocaru Petrica, Ioan Ioana Cristina și Ionuț Cristian, Radinschi Dumitru, Camelia-Gabriela și Cristian-Constantin, Maftai Lenuța și Săndel, Axente Iordan, Axente Floarea, Olareanu Ileana și Grigorov Maria, Stanescu Gheorghe și Augustina, Despe Elena, Ilies Neli și Neculai.

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

Instituția Arhitectului Șef a afișat la sediul Primăriei municipiului Galați și a postat pe site-ul Primăriei anunțul public privind elaborare P.U.Z., și a notificat proprietarii din zona studiată mai sus amintiți.

În perioada de informare și consultare a publicului s-au înregistrat obiecțiuni / sugestii din partea proprietarilor, astfel:

- Doamna Timofte Maranda, domnul Postolache Lucian, domnul Banu Ion și domnul Ivascu Marius au transmis dezacordul privind investiția, motivat de faptul că viitoarele lucrări pot afecta structura clădirilor existente. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresele înregistrate la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 149795/01.08.2023, 149787/01.08.2023, 149784/01.08.2023 respectiv 149884/01.08.2023 (anexate) transmise în termen legal, conform legislației în vigoare.

- Doamnele Mirza Monica și Mirza Mihaela au transmis observații cu privire la încălcarea intimității și la afectarea locuinței odată cu începerea lucrărilor de construire aferente investiției. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 147333/27.07.2023 (anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

• Domnul Axente Iordan a transmis dezacordul cu propunerile făcute pentru noua investiție invocând faptul că nu dorește să-i fie demolată casa părintească. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 149797/01.08.2023 (anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

• Doamna Ana -Maria Nour a transmis dezacordul cu investiția propusă fără a specifica motivul. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 149791/01.08.2023 (anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

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

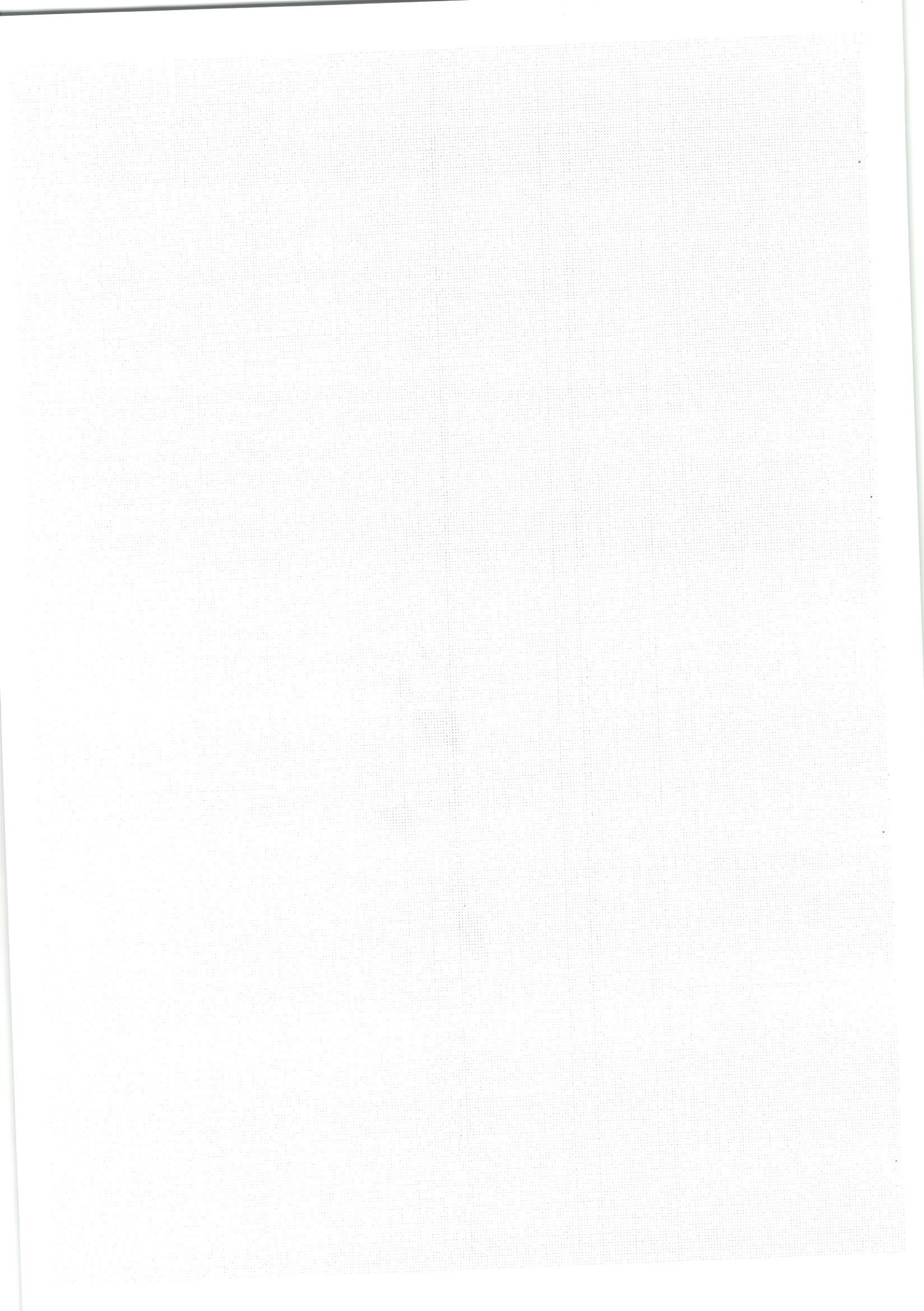
Prezentul raport al informării și consultării va fi afișat pe pagina web a primăriei și la sediul Primăriei Municipiului Galați din str. Domneasca nr. 54.

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

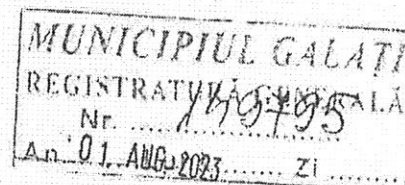
Arhitect Șef,
Cristian Salmen

Șef Birou Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 147529/27.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat in jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *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.*

(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme:***

- organizarea rețelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- *indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);*
- *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- *statutul juridic si circulatia terenurilor;*
- *delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);*
- *masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);*
- *mentionarea obiectivelor de utilitate publica;*
- *masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;*
- *reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.*

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINEȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 aliniat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație:

1. Imobilul de la adresa mai sus menționată ar putea fi deteriorat în urma lucrărilor și procedurilor de construcție de implică acest proiect, imobilul aflându-se în imediată apropiere a zonei de studiu menționată în notificarea dumneavoastră.

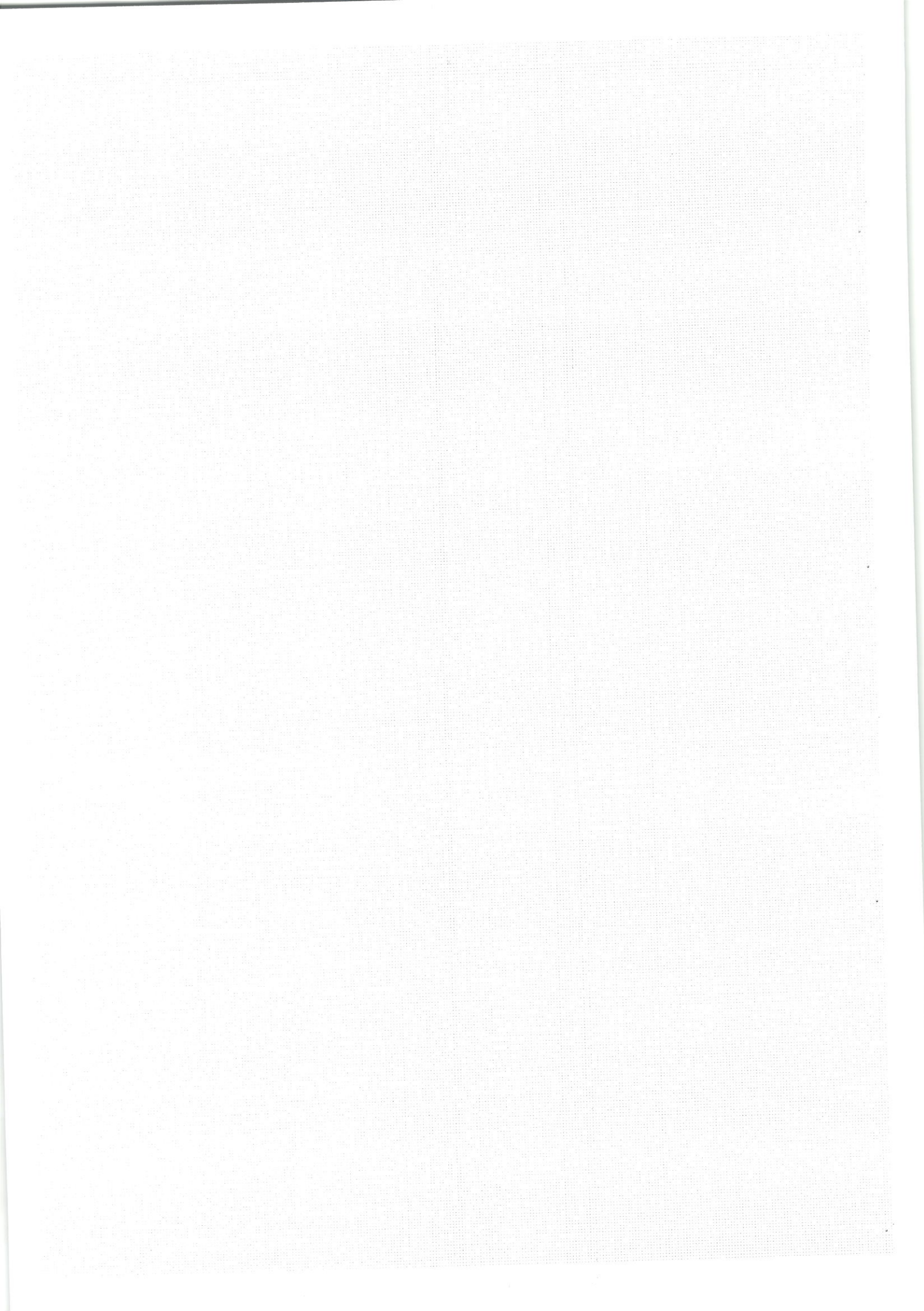
Conform legislației în vigoare, pentru prezentul PUZ a fost întocmit studiul geotehnic care confirmă stabilitatea generală a terenului, urmând ca la faza Autorizației de Construire să se realizeze studiul geotehnic detaliat. În baza acestuia și împreună cu proiectul de structură și de excavație, se va stabili sistemul de fundare, măsurile pentru asigurarea stabilității generale și locale a amplasamentului studiat și

a vecinatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

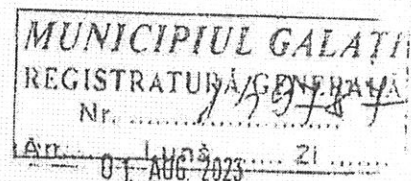
De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU





SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 148839/31.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat in jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

- (1) *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.*
- (2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*
- a) organizarea rețelei stradale;*
 - b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
 - c) modul de utilizare a terenurilor;*
 - d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
 - e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
 - f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme:***

- organizarea retelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINEȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 aliniat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație:

imobilul de la adresa mai sus menționată ar putea fi deteriorat în urma lucrărilor și procedurilor de construcție de implică acest proiect, imobilul aflându-se în imediată apropiere a zonei de studiu menționată în notificarea dumneavoastră.

Conform legislației în vigoare, pentru prezentul PUZ a fost întocmit studiul geotehnic care confirmă stabilitatea generală a terenului, urmând ca la faza Autorizației de Construire să se realizeze studiul geotehnic detaliat. În baza acestuia și împreună cu proiectul de structură și de excavatie, se va stabili sistemul de fundare, măsurile pentru asigurarea stabilității generale și locale a amplasamentului studiat și

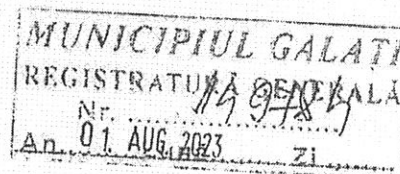
a vecinatatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 148015/28.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat in jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *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.*

(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;

- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINESTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 alineat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație:

1. imobilul de la adresa mai sus menționată ar putea fi deteriorat în urma lucrărilor și procedurilor de construcție de implică acest proiect, imobilul aflându-se în imediată apropiere a zonei de studiu menționată în notificarea dumneavoastră.

Conform legislației în vigoare, pentru prezentul PUZ a fost întocmit studiul geotehnic care confirmă stabilitatea generală a terenului, urmând ca la faza Autorizației de Construire să se realizeze studiul geotehnic detaliat. În baza acestuia și împreună cu proiectul de structură și de excavație, se va stabili sistemul de fundare, măsurile pentru asigurarea stabilității generale și locale a amplasamentului studiat și

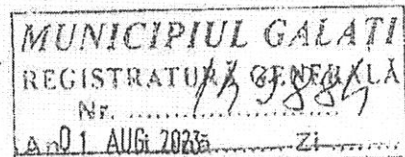
a vecinatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutiia Arhitect Șef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati Inregistrata cu nr. 149766/01.08.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat în jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *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.*

(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) *organizarea rețelei stradale;*
- b) *organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) *modul de utilizare a terenurilor;*
- d) *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) *statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) *protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- *organizarea rețelei stradale;*
- *zonificarea funcționala a terenurilor;*
- *organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- *indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);*
- *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- *statutul juridic si circulatia terenurilor;*
- *delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);*
- *masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);*
- *mentionarea obiectivelor de utilitate publica;*
- *masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;*
- *reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.*

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINEȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRII URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRII URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – *Inițierea și finanțarea activităților*, art. 50 alineat:

(1) *Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.*

(2) *Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.*

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație:

1. Nu sunt de acord cu viitoarea construcție, deoarece lucrările ce vor fi executate la realizarea ei, va afecta cu siguranță structura construcțiilor existente în acest moment, inclusive a subsemnatului.

Conform legislației în vigoare, pentru prezentul PUZ a fost întocmit studiul geotehnic care confirmă stabilitatea generală a terenului, urmând ca la faza Autorizației de Construire să se realizeze studiul geotehnic detaliat. În baza acestuia și împreună cu proiectul de structură și de excavație, se va stabili sistemul de fundare, măsurile pentru asigurarea stabilității generale și locale a amplasamentului studiat și

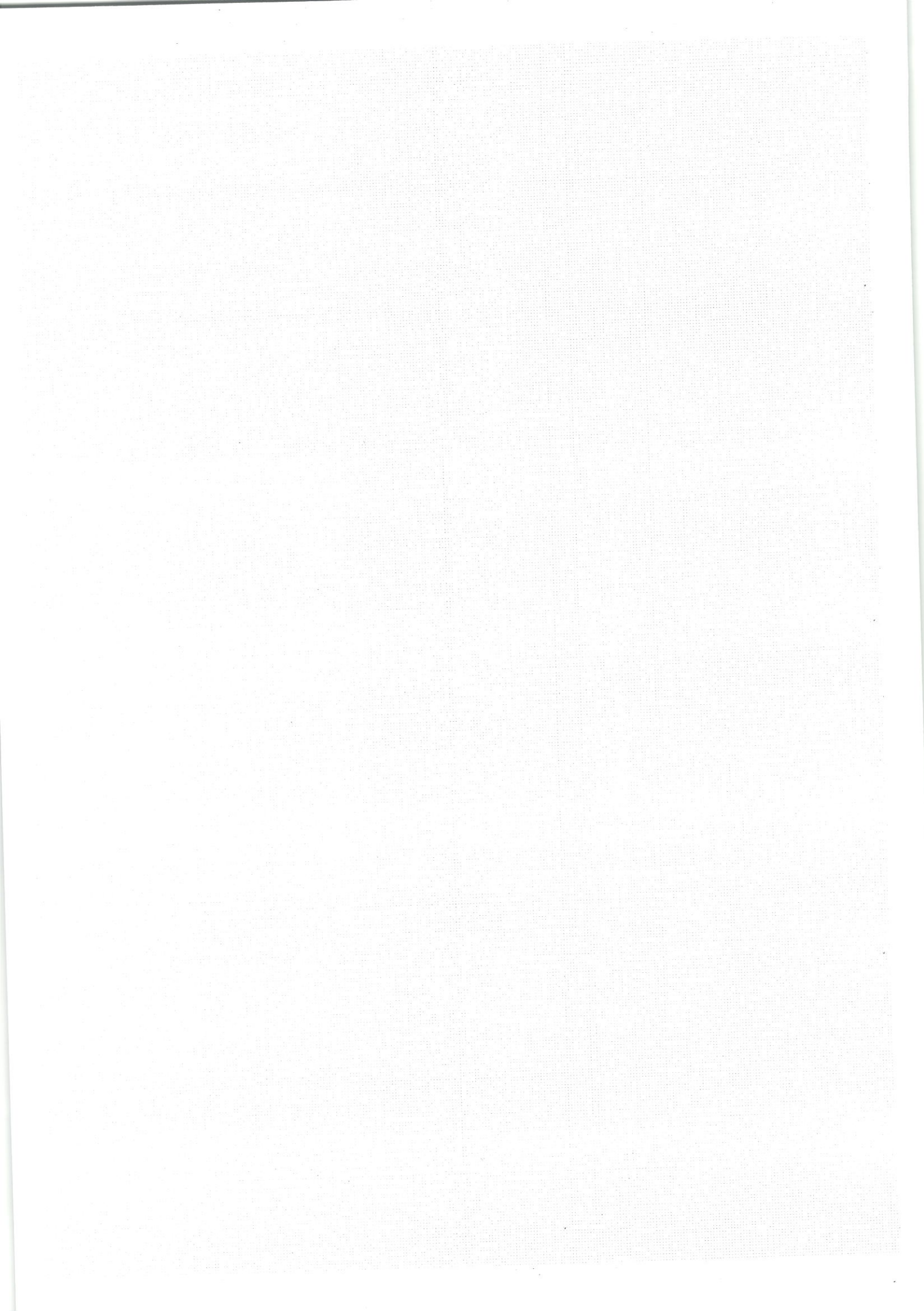
a vecinatatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

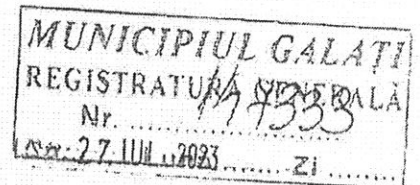
Totodata, propunerea de construire constructii cu functiunea de locuinte colective, precum si propunerea de demolare a constructiilor existente din prezenta documentatie de urbanism se refera la terenul aflat oin proprietatea SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU





T. Baloru - Balenitof 27.07.2023.



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter

Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutiia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 140151/18.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente propus a fi amplasat in jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediu in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata cu nr. 140151/18.07.2023 la Primaria Galati.

Observatie:

Ca urmare a notificarii primite nr. 137320/ 13.07.2023, subsemnatele Mirza Monica si Mirza Mihaela precizam ca nu suntem de acord cu aceasta constructie. Nu respecta in primul rand intimitatea proprietatii alaturate, aerul se va lua de tot, avand in vedere ca suntem o familie de bolnavi cu dispozitive medicale, casa fiind de constructie veche.

Conform Codului Civil, art. 615 – Distanța minimă pentru fereastra de vedere:

- (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
- (2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Prin prezenta documentatie de urbanism, se propune retragerea constructiilor propuse astfel:

- la Str. Tecuci: minim 6.00m fata de limitele laterale de proprietate.
- la str. 8 Martie: minim 3.00m, respectiv 6.00m fata de limitele laterale de proprietate.

Mentionam ca prin documentatiile anterioare de urbanism aprobate, se puteau amplasa constructii noi cu regim de inaltime P+2E+M (parter, 2 etaje si mansarda) sau P+3E (parter si 3 etaje), direct in baza autorizatiei de construire, astfel:

Distanțele minime fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei vor fi de 2,0m (de o parte) si 1,0m (de cealalta parte). Aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor.

Observatie

Cand vor incepe constructia la acest imobil pamantul se va tasa si imi va afecta peretii cladirii. Mentionez ca prin fata portii mele sunt conductele de apa calda de la Combinatul Siderurgic, gardul care ma desparte de imobilul de la 236 a fost construit in comun cu fostul Atlas SA. Inainte la Atlas pe zona respectiva era un parc cand a fost contruita casa mea.

Avand in vedere situatia prezentata si discutand cu persoanele din jurul imobilului care locuiesc in zona aproape de imobilul 236 am hotarat sa nu fim de acord cu aceasta propunere abuziva de construire.

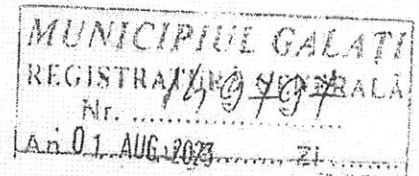
Conform legislatiei in vigoare, pentru prezentul PUZ a fost intocmit studiul geotehnic care confirma stabilitatea generala a terenului, urmand ca la faza Autorizatiei de Construire sa se va realiza studiul geotehnic detaliat. In baza acestuia si impreuna cu proiectul de structura si de excavatie, se va stabili sistemul de fundare, masurile pentru asigurarea stabilitatii generale si locale a amplasamentului studiat si a vecinatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institiua Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 147530/27.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat in jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *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.*

(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- *indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);*
- *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- *statutul juridic și circulația terenurilor;*
- *delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);*
- *masuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);*
- *menționarea obiectivelor de utilitate publică;*
- *masuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;*
- *reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.*

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINIȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ. NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRII URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRII URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – *Inițierea și finanțarea activităților*, art. 50 alineat:

(1) *Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.*

(2) *Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.*

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație:

1. Nu înțelegem cu ce e posibil ca o firmă cu capital privat, cu cod CAEN 7739 - Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile și cu 31 de angajați să facă propuneri legate de planuri de urbanism propuneri agreeate de primăria Galați prin Institutia Arhitectului Șef.

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – *Inițierea și finanțarea activităților*, art. 50 alineat (2): *Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.*

Avand in vedere cele mentionate anterior, conform legii, oricine poate initia o documentatie PUZ, indiferent ca este investitor persoana fizica sau juridica.

Documentatiile de urbanism astfel initiale, sunt intocmite de catre specialisti in domeniu, conform art. 38 din Legea 350/2001.

Observatie

2. *Daca intr-adevar firma respectiva a avut aceste idei atunci de ce nu au venit direct sa discute ei cu proprietarii, de ce a fost nevoie sa aiba girul Primariei sau mai mult putea un reprezentant al Primariei (care se pare ca are si ea un interes in toata aceasta treaba) sa vina si sa discute cu proprietarii nu sa scrieti in adresa ca daca in termen de 15 zile nu primiti raspunsul atunci inseamna ca fiecare sunt de acord.*

Prezenta documentatie a urmat metodologia de avizare, conform Ordinului MRDT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in vigoare, astfel:

1. Pentru etapa de informare a publicului asupra intentiei de elaborare – prin afisarea la teren de panouri cu intentia de elaborare. Aceasta etapa este premergatoare etapei de obtinere avize cerute prin certificatul de urbanism.
2. Dupa obtinerea avizelor, s-a initiat etapa de consultare a publicului, prin care beneficiarul a afisat la teren panouri de informare cu documentatia PUZ, iar primaria prin insitutiile abilitate, respectiv Biroul de Planificare Urbana din cadrul Institutiei Arhitect Sef, informeaza proprietarii direct invecinati asupra propunerilor elaborate – etapa in care ne aflam acum.

Avand in vedere cele enuntate, atat beneficiarul cat si Primaria Municipiului Galati, au urmat procedura legala de informare si consultare a publicului.

Observatie

3. *Sunt multi care nici macar nu au inteles ce ati scris in acea adresa. Unii au inteles ca se vor face doar doua blocuri pe langa ei si ca nu vor fi afectati.*

Planurile zonale de urbanism sunt planuri care reglementeaza modul de construire pe un teren, respectiv prin POT - procent de ocupare a terenului - suprafata constructiei la sol, CUT – coeficient de utilizare a terenului - suprafata desfasurata a constructiei, la ce distante fata de vecini trebuie sa se retraga, ce regim de inaltime va avea constructia (numarul de niveluri), inaltimea pe care poate sa o aiba (masurata in metri pana la atic sau streasina – dupa caz).

In urma acestor reglementari, beneficiarul poate construi unul sau mai multe corpuri de cladire, inscriindu-se in ce COEFICIENTII URBANISTICI DEFINITI DE ACEST PUZ.

Observatie

4. *Daca firma respectiva care inchiriaza masini doreste sa construiasca blocuri sa o faca pe terenul lor, daca au.*

Pentru prezenta documentatie de urbanism au fost prezentate catre Primaria Municipiului Galati actele necesare întocmirii acesteia, inclusiv actul de proprietate al terenului de pe strada Tecuci, nr. 236. Avand in vedere cele mentionate anterior, conform legii, oricine poate initia o documentatie PUZ, indiferent ca este investitor persoana fizica sau juridica.

Observatie

5. *Am inteles si de ce propunerea porneste din Str. Crinului si se opreste la numarul 17. Mai incolo de nr. 17 sunt niste palate si nu au indraznit sa se atinga. Dar si pana la nr. 17 sunt case noi construite in ultimii ani. Sunt familii care au vandut apartamentele si au venit sa stea pe pamant, sa locuiasca la casa.*

Zona la care faceti referire este zona de studiu și a fost stabilita de catre Primaria Municipiului Galati la faza de Aviz de Oportunitate. Zona reglementată este strict terenul proprietate a beneficiarului.

PUZ-ul reglementează (deci aduce modificări reglementărilor urbanistice) doar zonei reglementate, în acest caz strict proprietate a beneficiarului. În urma avizării acestui PUZ proprietățile vecine nu vor suferi din punct de vedere a reglementărilor urbanistice, nu se vor impune demolări, modificări sau alte tipuri de intervenție la imobile.

Observatie

6. *Mi se pare destul de ciudat ca in anul 2023, dupa ce s-au retrocedat atatea proprietati sa primim aceasta notificare privind demolarea.*

Pe amplasamentul studiat prin PUZ se afla constructii care corespundeau activitatii desfasurate pana acum. Pentru a putea construi ceva nou, o alta functiune care sa corespunda dorintelor beneficiarului, constructiile existente pe amplasamentul studiat prin PUZ trebuiesc demolate.

PUZ-ul reglementează (deci aduce modificări reglementărilor urbanistice) doar zonei reglementate, în acest caz strict proprietate a beneficiarului. În urma avizării acestui PUZ proprietățile vecine nu vor suferi din punct de vedere a reglementărilor urbanistice, nu se vor impune demolări, modificări sau alte tipuri de intervenție la imobile.

Observatie

7. *Mama noastră are 88 de ani si nu concepe sa piece nici macar o singura noapte din casa ei. Am insistat fiecare dintre noi sa o luam sa stea cu noi la bloc si sa-i fie mai usor. Ne-a refuzat de fiecare data spunand ca nu-si poate lasa casa singura. In caz de demolare, mama va muri imediat.*

Asa cum am mentionat la punctul anterior, demolarea se refera doar la constructiile de pe terenul proprietate SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL si nu la terenurile invecinate.

PUZ-ul reglementează (deci aduce modificări reglementărilor urbanistice) doar zonei reglementate, în acest caz strict proprietate a beneficiarului. În urma avizării acestui PUZ proprietățile vecine nu vor suferi din punct de vedere a reglementărilor urbanistice, nu se vor impune demolări, modificări sau alte tipuri de intervenție la imobile.

Observatie

8. *Eu am crescut in acea curte si casa si chiar daca locuiesc la bloc, merg acolo in fiecare zi si ma simt legat cu totul de ceea ce este acolo.*

Demolarea se refera doar la constructiile de pe terenul proprietate SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL, precum si la construirea pe unor functiuni noi (locuinte colective) pe acest terenul. Nu este cazul terenurile invecinate.

Prin aceasta observatie nu sunt invocate competentele de urbanism ale proiectantului acestei documentatii, prezenta documentatie de urbanism urmand cursul firesc din punct de vedere legislativ legat de aprobarea acesteia.

Observatie

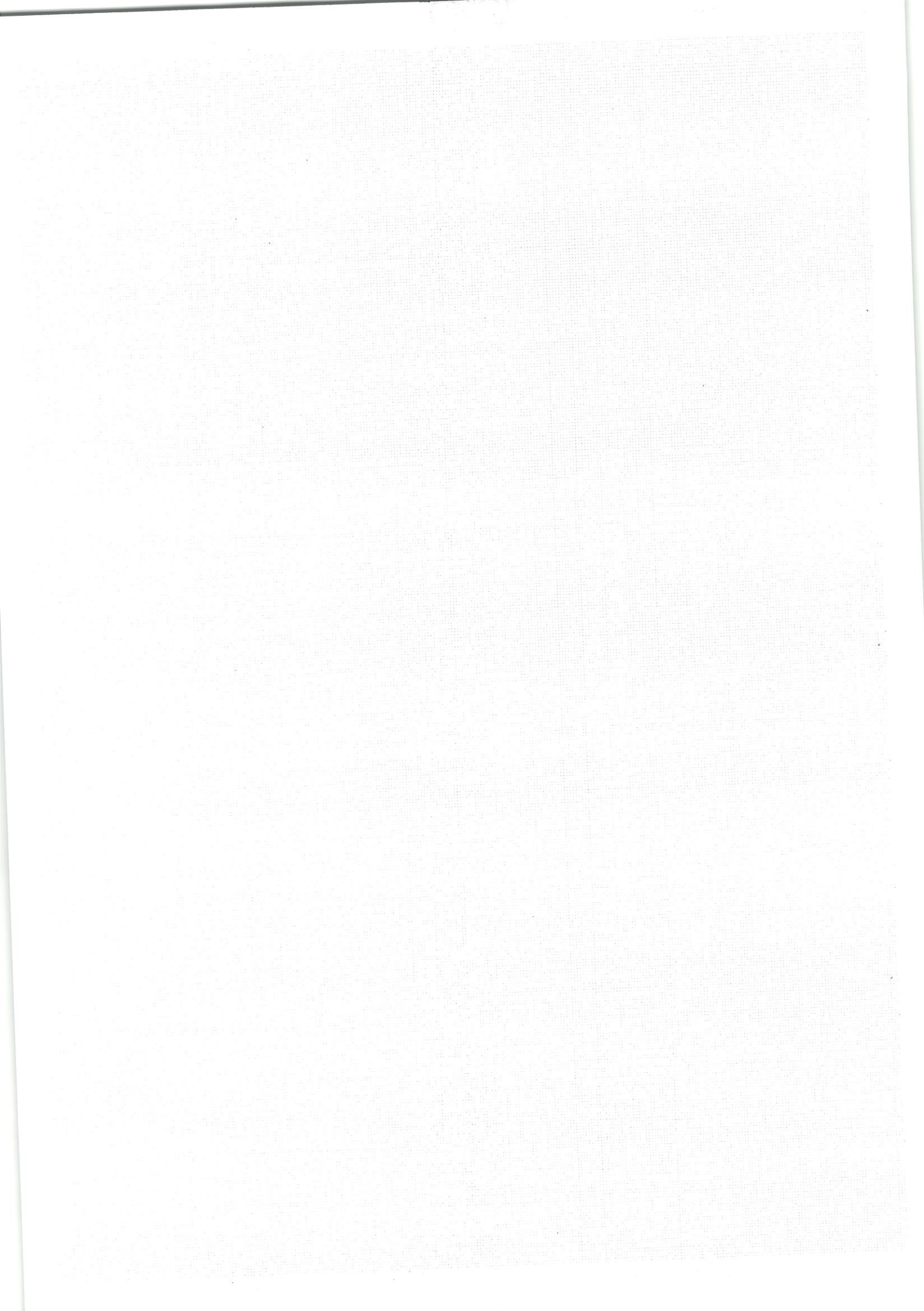
9. *Consideram ca prin argumentele enumerate mai sus, intelegeti ca raspunsul nostru la propunerea facuta este categoric NU.*

Dupa acum am mentionat anterior:

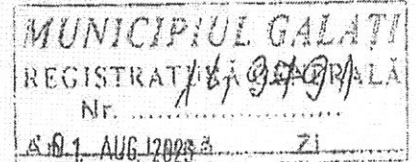
- Propunerea de construire constructii cu functiunea de locuinte colective, precum si propunerea de demolare a constructiilor existente din prezenta documentatie de urbanism se refera la terenul aflat oin proprietatea SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL.
- Propunerea PUZ a urmat demersurile legale in ceea ce priveste aprobarea acesteia.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU





SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 148842/31.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat in jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

- (1) *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.*
- (2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*
- a) organizarea rețelei stradale;*
 - b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
 - c) modul de utilizare a terenurilor;*
 - d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
 - e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
 - f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme**:*

- organizarea retelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);*

- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINESTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 alineat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație

1. răspunsul meu este **NU SUNT DE ACORD.**

Dupa acum am mentionat anterior:

- Propunerea de construire constructii cu functiunea de locuinte colective, precum si propunerea de demolare a constructiilor existente din prezenta documentatie de urbanism se refera la terenul aflat oin proprietatea SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL.
- Propunerea PUZ a urmat demersurile legale in ceea ce priveste aprobarea acestuia.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU

