

INVENTAR DE COORDONATE NR. CADASTRAL 105284

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
14	442695.831	736264.158
15	442688.807	736283.978
16	442652.377	736270.753
17	442654.980	736263.769
18	442616.443	736250.512
19	442630.515	736211.808
20	442632.959	736212.715
21	442635.000	736214.026
22	442637.678	736214.879
23	442649.722	736219.306
24	442653.643	736220.656
25	442666.058	736225.128
26	442662.409	736237.630
27	442660.576	736243.639
28	442658.654	736249.937
29	442683.919	736259.523

S = 2423 mp
Suprafata teren conform CVC 1046/2022 = 2484mp.

- Limite**
- Limita zonei de studiu
 - Limita lot care a generat PUZ
- Zonificare**
- UTR 3 - Zona pentru locuinte individuale
 - CB - Subzona destinata functiunilor mixte
 - UTR 23 - Zona mixta - locuinte/comert/servicii
 - Construcții pentru locuinte individuale
 - Construcții pentru locuinte colective
 - Construcții pentru servicii
 - Construcții existente (anexe sau alte constructii fara importanta)
- Strazi in Intravilan**
- Strazi cu imbracaminte definitiva - asfalt/beton
 - Trasee pietonale
- Accese**
- Acces auto
 - Acces pietonal
 - Acces auto/pietonal
- Regim de Aliniere**
- Regim de aliniere principal - preluare regim de aliniere cladiri existente
 - Regim de aliniere secundar

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIE, ACCESE, BRANSAMENTE SI DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE
Reglementari Urbanistice - Zonificare
faza PUZ

UTR 3, CB

	POT	CUT
1	50.00%	2.00
2		
3		
4		

1. P.O.T maxim
2. C.U.T maxim
3. Regim de inaltime maxim admis
4. Inaltime maxima admisibila la comisa de la CTN

P+4E+5E
H Max
19.50

INDICATORI URBANISTICI

ACCES - Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din strada Tecuci, care are un carosabil de aprox. 7,00 m, imbracaminta din asfalt, respectiv din strada 8 Martie care are un carosabil de aprox. 6,00 m, imbracaminta din asfalt.
DESTINATIA PROPUSA: UTR 3, CB - Subzona destinata functiunilor mixte, locuinte si functiuni complementare locuintii
REGIMUL DE INALTIME - P+4E+5E
INALTIMEA MAXIMA a constructiilor 19.50m, masurata de la CTN pana la cornisa;
REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL - Str. Tecuci: conform caracterului strazii - preluare regim de aliniere, min.5.70m de la limita proprietatii;
- Str. 8 Martie: conform caracterului strazii - preluare regim de aliniere - pe limita de proprietate;
REGIM DE ALINIERE LATERAL - pentru teren cu deschiderea la Str. Tecuci: min. 6.00m de la limita proprietatii;
- pentru teren cu deschiderea la Str. 8 Martie: 6.00m, respectiv 3.00m de la limita proprietatii;
REGIM DE ALINIERE POSTERIOR - minim 3.00m fata de limita de proprietate
POT - 50.00%;
CUT - 2.00

ZONA COMPLET ECHIPATA EDILITAR
SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - Calculul suprafetii totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC si va fi de minim 20.00% din suprafata terenului.
- orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- spatii neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu arbore la fiecare 10m;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar in cazul acceselor.
NOTA: Limita edificabilitatii poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamentele de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu, etc.) ziduri de sprijin, alte elemente constructive cu rol de amenajari exterioare, etc. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codului civil (sau in baza unui acord cu vecinii direct afectati).
Cladirile se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "tesiduri" (console, bowindow-uri, circulatii tehnice, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite. Acestea se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil, asigurandu-se o distanta de minim 2.00 m de la marginea acestora pana in limita de proprietate.

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE
Parcelele se vor asigura doar in incinta studiata, in afara domeniului public.
Conf. HCL 477/2019, pentru constructiile de locuinte colective sau semicolective, locurile de parcare necesare se vor calcula dupa cum urmeaza:
- Unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120 mp: 1 loc parcare / o unitate individuala
- Unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120 mp: 1.5 locuri de parcare / o unitate individuala
Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, functie de rezolvarea functionala adoptata, care poate fi diferita de plansa U5 - Posibilitati de mobilitate urbana.
Asigurarea locurilor de parcare se va face la nivelul terenului.

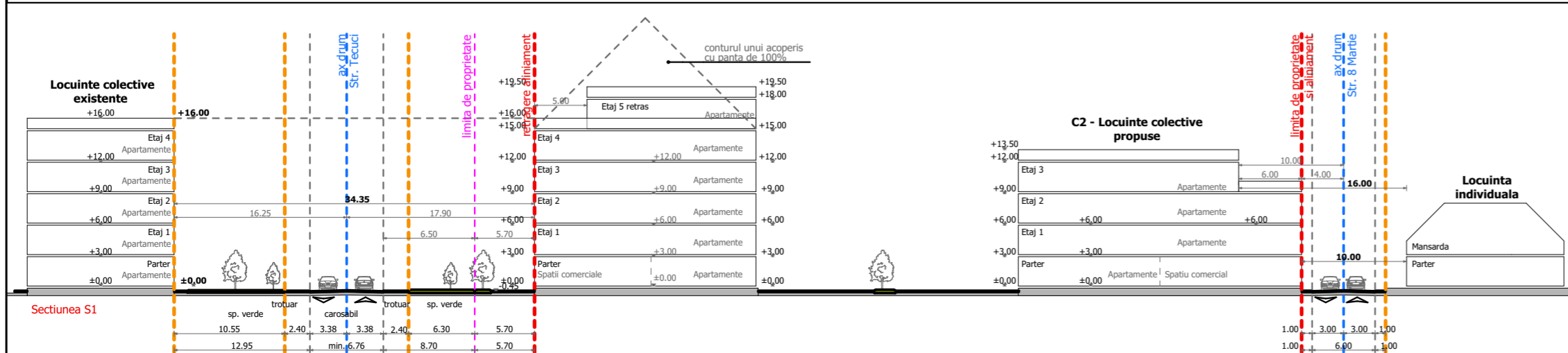
PROTECTIA MEDIULUI:
- Dupa finalizarea investitiei, terenul se va readuce la starea initiala. Pe spatiile reconstruite se va planta gazon.
- Depozitarea deseurilor se va face in spatii speciale amenajate - se va prevedea punct gospodaresc.
- In cadrul lucrarilor propuse nu exista surse in plus de poluare a aerului: Incalzirea constructiilor se va face prin intermediul delimitat de str. Tecuci;
- Est - teritoriul delimitat de str. Crinului;
- Vest - limitele de est ale imobilelor proprietate privata din strada Tecuci nr. 242 si strada 8 Martie nr. 17.
Terenurile invecinate cu amplasamentul studiat prin prezenta documentatiei de urbanism, proprietatea altor persoane fizice si juridice, nu sunt reglementate prin prezenta documentatie de urbanism.
Suprafata avizata la OCPI prin ridicarea topografica este de 18319mp, din care suprafata studiata prin PUZ este 17100mp.
Lotul care a generat PUZ, teren cu nr. cad. 105248, este proprietatea SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL si are suprafata de 2484.00mp, conform CVC 1046/2022.
Prin propunerea de construire cladiri cu functiuni de locuinte colective cu dotari aferente, se solicita completarea reglementarilor din cadrul UTR 3 (conf. PUZ), respectiv din CB - Subzona destinata functiunilor mixte, astfel incat nu se aduc modificari a bilanului teritorial aferent UTR 3, CB.
NOTA: Pe terenul care a generat PUZ se afla 7 constructii propuse spre demolare, in vederea realizarii investitiei propuse prin acest proiect. Demolarea acestora se va face print-o autorizatie de demolare, care se poate elabora concomitent cu prezentul proiect PUZ.

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ

Suprafata zona de studiu	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	17100.00	100.00	17100.00	100.00
UTR 3 - Zona pentru locuinte individuale	17100.00	100.00	17100.00	100.00
CB - Subzona destinata functiunilor mixte				

BILANT TERITORIAL LOT CARE A GENERAT PUZ

LOT CARE A GENERAT PUZ	EXISTENT		UTR 3, CB	
	mp	%	mp	%
Suprafata Intravilan	2484.00	100.00	2484.00	100.00
Suprafata Extravilan	0.00	0.00	0.00	0.00
Suprafata totala de teren	2484.00	100.00	2484.00	100.00
Suprafata construita / constructiile	715.00	28.78	1242.00	50.00
Suprafata aleei, carosabil	1769.00	71.22	745.20	30.00
Suprafata teren neamenajat / spatii verzi	0.00	0.00	496.80	20.00



REGLEMENTARI URBANISTICE

UTR	EXISTENT		PROPOS	
	UTR3, CB	Subzona destinata functiunilor mixte	UTR3, CB	Subzona destinata functiunilor mixte, locuinte si functiuni complementare locuintii
Suprafata zona de studiu	17100.00		17100.00	
Suprafata lot care a generat PUZ	2484.00		2484.00	
POT	50.00%		50.00%	
CUT	2.00		2.00	
H max. cornisa/atic	10.00/13.00		19.50m	
Regim de inaltime	P+2E+M/P+3E		P+4E+5E retras	
Regim de aliniere principal	Minim 3.00m preluare regim de aliniere existent		Preluare regim de aliniere existent	
Regim de aliniere lateral	2.00/1.00m		2.00/1.00m+6.00/3.00m	
Regim de aliniere posterior	3.00m		3.00m	

Coord. Urb.

Beneficiar: SC BENZENPEC IMPORT EXPORT prin RADU SERBAN NITA
Denumire: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIE, ACCESE, BRANSAMENTE SI DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE
Adresa: Jud. Galati, Mun. Galati, Str. Tecuci, nr. 236, CF 105284

Scara 1:500
Data proiect: 2022

Reglementari Urbanistice - Zonificare

proiect nr. 596/2022
faza PUZ
Rev. U.2
2022

Arh. S. Savescu
Arh. S. Savescu
Arh. A.M. Onofrei

IAȘI 322/972/2007
RO 21460206

ȘEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT