



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107394 Galati

Nr. cerere 77959
Ziua 10
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100106726731



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galati, Str Brailiei, Nr. 184, Jud. Galati, Scoala nr.1

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A1 | 107394 | Din acte: 7.768 Masurata: 7.697 | |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|------------------|--|---|
| A1.1 | 107394-C1 | Loc. Galati, Str Brailiei, Nr. 184, Jud. Galati, Scoala nr.1 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:485 mp; CLADIRE SCOALA |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 58037 / 28/10/2010 | |
| Act Administrativ nr. A.C nr 262, din 08/05/2003 emis de Primaria Galati (C.U nr 232/2003, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr 2/2004, C.U nr 201/2002, Aut Desfiintare aut nr 233/2003, H.G nr 562/2002 publicata in MO al Romaniei nr 605/2002 cu Anexa 2, Protocol nr 30812/2001 si Anexa la Protocol); | |
| B1 1/1 | A1, A1.1 |
| 1) MUNICIPIUL GALATI, domeniul public | |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

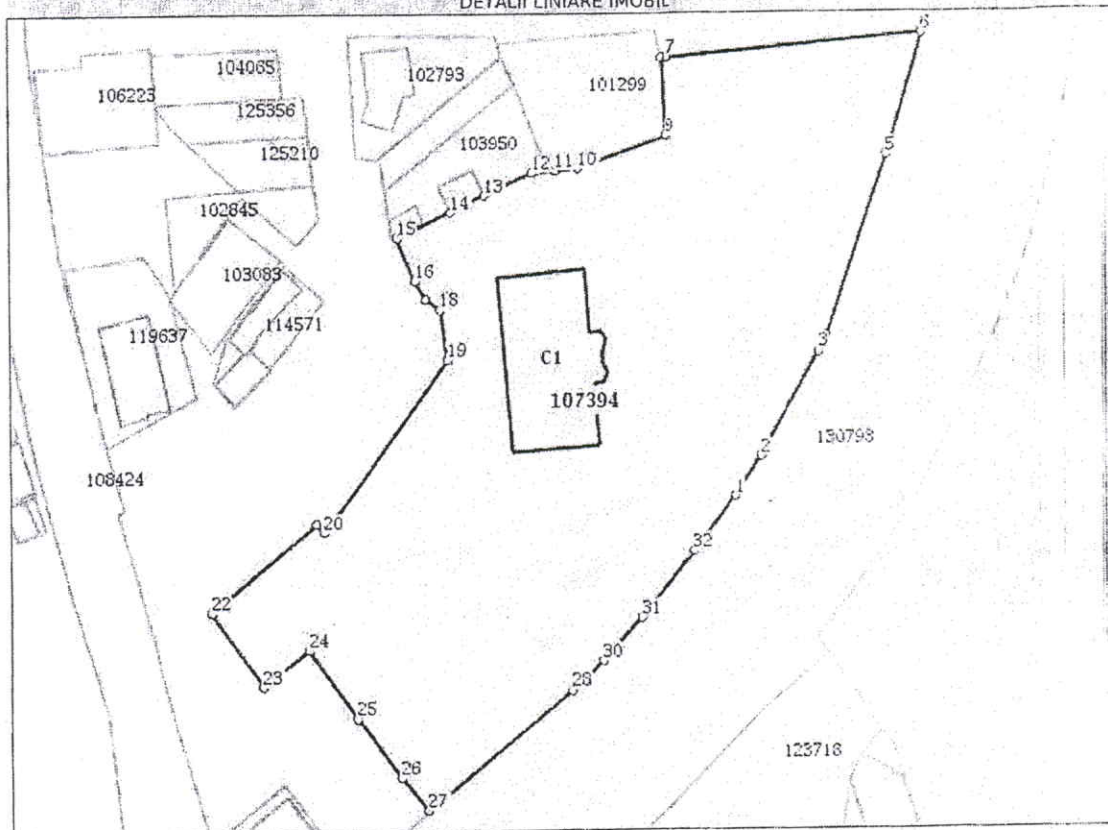
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|------------------------------------|------------------------|
| 107394 | Din acte: 7.768 Masurata: 7.697 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 7.697 | - | - | - | SCOALA NR.1 |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|-----------|--|--------------------------------|-------------------|--|
| A1.1 | 107394-C1 | construcții administrative și social culturale | Din acte: 477 Masurata: 485 | Cu acte | S. construita la sol: 485 mp: CLADIRE SCOALA |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 8.355 | 2 | 3 | 20.804 |
| 3 | 4 | 2.952 | 4 | 5 | 33.206 |
| 5 | 6 | 22.062 | 6 | 7 | 45.487 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| 7 | 8 | 0.914 | 8 | 9 | 13.626 |
| 9 | 10 | 16.61 | 10 | 11 | 4.004 |
| 11 | 12 | 4.197 | 12 | 13 | 9.198 |
| 13 | 14 | 6.685 | 14 | 15 | 10.626 |
| 15 | 16 | 8.165 | 16 | 17 | 3.721 |
| 17 | 18 | 3.129 | 18 | 19 | 8.661 |
| 19 | 20 | 37.18 | 20 | 21 | 1.968 |
| 21 | 22 | 24.003 | 22 | 23 | 15.763 |
| 23 | 24 | 10.057 | 24 | 25 | 14.674 |
| 25 | 26 | 12.997 | 26 | 27 | 7.384 |
| 27 | 28 | 32.966 | 28 | 29 | 2.507 |
| 29 | 30 | 5.072 | 30 | 31 | 10.154 |
| 31 | 32 | 14.888 | 32 | 1 | 12.097 |

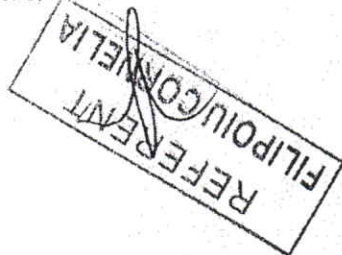
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/08/2021, 11:40



Cod verificare



100108319422

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **110199**, UAT Galati / GALATI, Loc.
 Galati, Str. Feroviarilor , Nr. 15 G 15

| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 95362 |
| Ziua | 01 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2021 |

Teren: 30 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 30mp
 Plan detaliu



Legenda

- Imobil
- Intravilan
- ▨ Legea 5
- ▭ UAT
- ▭ Legea 17
- ▭ Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110199 Galati

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galati, Str Feroviarilor , Nr. 15 G 15, Jud. Galati

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1 | 110199 | 30 | Constructia C1 inscrisa in CF 110199-C1; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 57465 / 07/09/2011 | | |
| Act Administrativ nr. Ordin nr 883, din 10/08/2011 emis de Institutia Prefectului Judetului Galati; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate publica, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GALATI | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 62482 / 28/09/2011 | | |
| Act Administrativ nr. contract de inchiriere nr 12014, din 01/01/2011 emis de Primaria Municipiului Galati; | | |
| C1 | Intabulare, drept de INCHIRIEREpana la data de 31.12.2011 1) BISCEANU CORNELIA 2) MOISE DOREL | A1 |

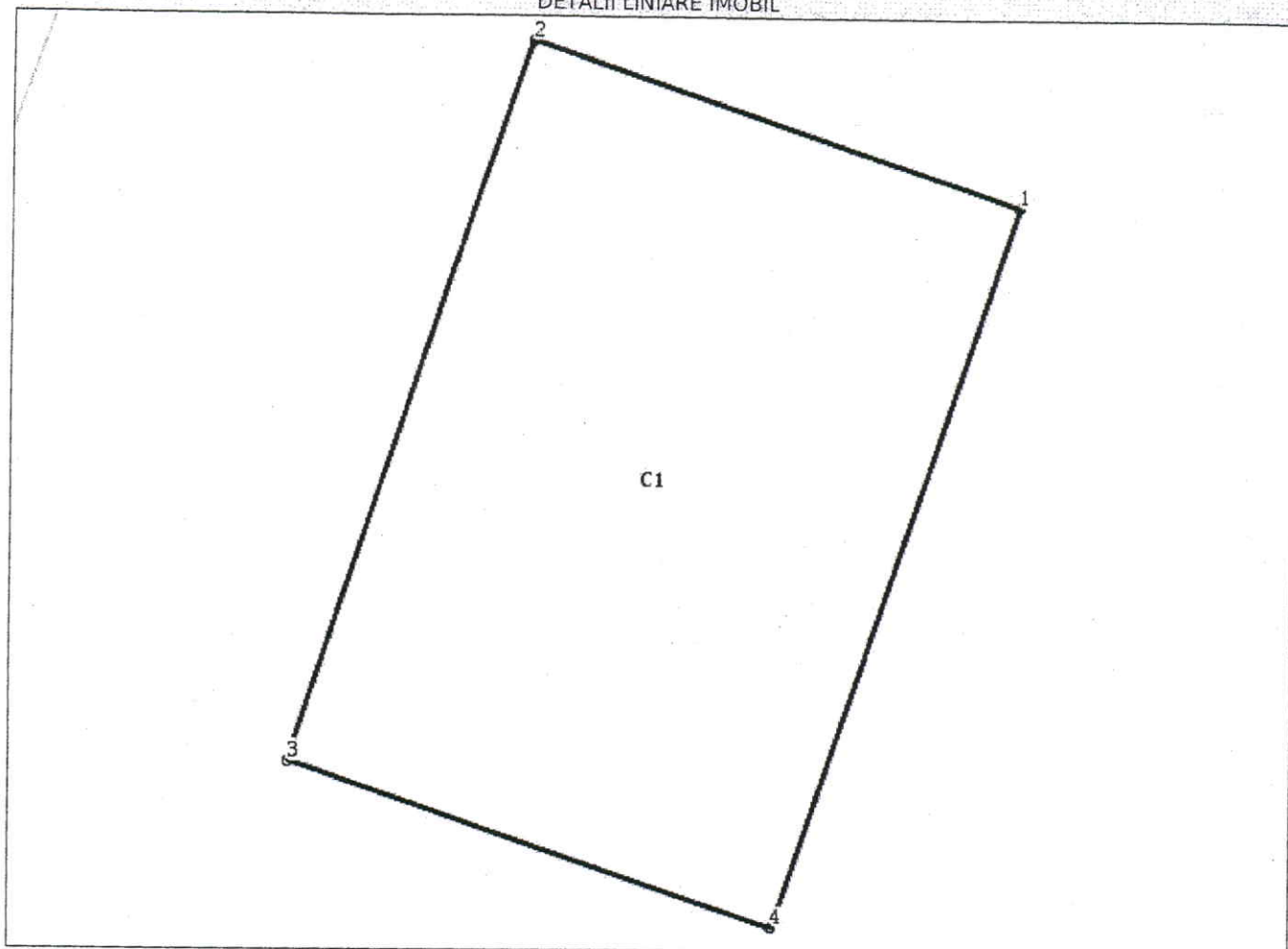
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 110199 | 30 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | 30 | - | - | - | |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 4.55 |
| 2 | 3 | 6.7 |
| 3 | 4 | 4.549 |
| 4 | 1 | 6.701 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/10/2021, 11:40

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
NR. 161865 din 06/08/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1033 din 16.08.2021

ÎN SCOPUL: OBTINEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE CREȘĂ PENTRU COPII **)

Ca urmare a cererii adresate de *1) MUNICIPIUL GALAȚI PRIN REPREZENTANT LEGAL PRIMAR, IONUȚ FLORIN PUCHEANU, cu domiciliul *2) / sediul în județul GALAȚI, municipiul / orașul / comuna GALAȚI, satul -, sector -, cod poștal -, strada DOMNEASCĂ, nr. 54, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 161865 din 06/08/2021,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul GALAȚI, municipiul / orașul / comuna GALAȚI, satul -, sector -, cod poștal -, strada BRĂILEI, nr. 184, ȘCOALA NR. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin *3) CARTEA FUNCİARĂ 107394, NR. CADASTRAL 107394-TEREN, 107394-C1, -,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI 2014, aprobată cu hotărârea Consiliului local GALAȚI nr. 62/26.02.2015,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
IMOBILUL (TEREN ȘI CONSTRUCȚIE) SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GALAȚI ȘI ESTE PROPRIETATEA MUNICIPIULUI- DOMENIUL PUBLIC, AȘA CUM REZULTĂ DIN RUBRICA ÎNSCRIERI PRIVITOARE LA PROPRIETATE- DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCİARĂ ELIBERAT LA CEREREA NR. 77959 DIN 10.08.2021 DE O.C.P.I. GALAȚI.

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚĂ ACTUALĂ: TEREN CURȚI CONSTRUCȚII, CLĂDIRE ȘCOALĂ
DESTINAȚIA ADMISĂ: UTR 31, Poli urbani principali/ secundari, UTR 34, Poli urbani principali/ secundari.
REGLEMENTĂRI FISCALE STABILITE: CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

3. REGIMUL TEHNIC:

SE PREZINTĂ ÎN ANEXA CARE FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

3.1 REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Având în vedere:

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

Pentru construirea propusă se va elabora Plan Urbanistic de Detaliu și se va supune aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local Galați.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite în conformitate cu conținutul - cadru stabilit prin:

Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”;

Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat *4) pentru:
"OBTINEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE CREȘĂ PENTRU COPII"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

1033 - 16 - 08 - 21

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GALAȚI, GALAȚI, STR. REGIMENT 11 ȘIRET NR. 2**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la Justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă canal - APA CANAL GALAȚI
- încălzire și apă caldă de consum - CALORGAL SA GALAȚI
- Alte avize/acorduri
- iluminat public - SC FLASH LIGHTING SERVICES SA
- alimentare cu energie electrică - SDEE MUNTENIA NORD
- alimentare cu energie termică - ELECTROCENTRALE GALAȚI SA
- telefonizare - TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION
- TRANSGAZ
- gaze naturale - DISTRIGAZ SUD REȚELE
- transport urban - TRANSURB SA GALAȚI
- TRANSELECTRICA
- salubritate - SERVICIUL PUBLIC ECOSAL

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- ACORD NOTARIAL VECINI (CONFORM ART.612 COD CIVIL și PENTRU SITUAȚIILE PREVAZUTE DE ORDINUL NR. 839/2009)
- BIROU REPARAȚII STRAZI, SIGURANȚA CIRCULAȚIEI, SEMAFORIZARE/ADMINISTRATOR DRUM PUBLIC
- COMISIA MUNICIPALĂ DE SIGURANȚA CIRCULAȚIEI DIN CADRUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GALAȚI

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- PLAN URBANISTIC DE DETALIU APROBAT PRIN HOTĂRĂREA CONSILIULUI LOCAL
- STUDIU PRIVIND POSIBILITATEA UTILIZĂRII UNOR SISTEME ALTERNATIVE DE ÎNALȚĂ EFICIENȚĂ CONFORM LEGII NR.372/2005 REPUBLICATA

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Scutit conform Legii nr. 227/2015 privind Cod Fiscal, art. 476; Taxă timbru arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.



SECRETAR GENERAL,
Radu Octavian Kovacs

ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh.Dragoș Horia Buhoclu

ȘEF SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUIRE,
Rapotan Cristian

Întocmit,
Zahei Ana

Achitat taxa de: SCUTIT TAXĂ CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

16/08/2021

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ___/___/___ până la data de ___/___/___

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

ȘEF SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUIRE,

Întocmit,

Data prelungirii valabilității: ___/___/___
Achitat taxa de: ___ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ___ din ___/___/___
Transmis solicitantului la data de ___/___/___ direct/prin poștă.

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- **) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

1035-16-08-21

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. ___ DIN ___/___/___

STUDIUL PRIVIND POSIBILITATEA UTILIZĂRII UNOR SISTEME ALTERNATIVE DE ÎNALTA EFICIENȚĂ CONFORM LEGII NR.372/2005 REPUBLICATĂ

CONFORM LEGII nr. 372 din 13 decembrie 2005 ("republicată") privind performanța energetică a clădirilor,

ART. 10

(1) Pentru clădirile noi/ansamblurile de clădiri noi având funcțiunile prevăzute la art. 7 alin. (1), prin certificatul de urbanism emis de autoritatea administrației publice competente, în vederea obținerii, în condițiile legii, a autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construcții, pe lângă obligativitatea respectării cerințelor minime de performanță energetică, se va solicita întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, dacă acestea există.

(2) Aceste sisteme alternative pot fi:

- a) descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- b) de cogenerare/trigenerare;
- c) centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- d) pompe de caldura;
- e) schimbatoare de caldura sol-aer;
- f) recuperatoare de caldura.

(3) Studiul prevăzut la alin. (1) se elaborează de proiectant și este parte componentă a studiului de fezabilitate.

(4) Studiul cu privire la posibilitatea utilizării sistemelor alternative prevăzute la alin. (2) poate fi efectuat pentru o clădire sau pentru grupuri de clădiri similare din aceeași localitate. Pentru sistemele centralizate de încălzire și răcire, studiul poate fi efectuat pentru toate clădirile racordate la același sistem.

ART. 17

(1) Clădirile noi, pentru care recepția la terminarea lucrărilor se efectuează în baza autorizației de construire emise începând cu 31 decembrie 2020, vor fi clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero.

(3) Nivelul necesarului de energie pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero, inclusiv cel asigurat din surse regenerabile, se stabilește prin reglementări tehnice. Ponderea de utilizare a energiei din surse regenerabile se va stabili diferențiat pe funcțiunile clădirilor și zone cu potențial de energie din surse regenerabile.

(4) Pentru încadrarea în termenii prevăzuți la alin. (1) și (2) privind realizarea clădirilor noi al căror consum de energie este aproape egal cu zero, prin certificatul de urbanism emis de autoritatea administrației publice locale competente în vederea obținerii, în condițiile legii, a autorizației de construire, se va solicita încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice.

GENERALITĂȚI
CARACTERUL ZONEI

Pentru UTR 34, prevederile prezentei secțiuni se aplică și se vor detalia prin PUD până la intrarea în vigoare a Planului Urbanistic Restructurare Urbana cartiere Micro 18, 19, 20, 21.

1035-16-08-21

Polii urbani conțin principalele nuclee strategice de dezvoltare a municipiului Galați situate în afara zonei centrale istorice care vor putea conferi municipiului un nou prestigiu, echilibrare funcțională prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltării unor funcțiuni de interes municipal/local/residențial prin raportare la populația prognoată, noi calități estetice, configurative. În cazul necesității de detalieri a regiunilor de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unei fațe de parțea, comasarea/dezmembrarea parțelilor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D. cu scopul evitării riscului de producere a dezastrurilor naturale (alunecări de teren, inundări) 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.

Paragraf rectificat 2017.
Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (rosu: AEG13, portocaliu: AEG12) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolilor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

AEG1 2 - Nivelul concentrației deasupra căruia se considera 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.

AEG1 3 - Nivelul concentrației deasupra căruia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moarte.

Unitățile Teritoriale de Referință aflate sub incidența acestei prevederi: 31, 34

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective,
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții,
- construcții administrative și birouri,
- construcții financiare bancare,
- construcții de cult, cu excepția manastirilor, schiturilor și cimitirelor,
- construcții de cultura,
- instituti, servicii și echipamente publice,
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto, vulcanizari,
- construcții invatamant,
- construcții de sanatate, cu excepția centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice),
- construcții și amenajări sportive,
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
- construcții de turism și agrement: locuri de vacanță, cabana, camping și sat de vacanță,
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate,
- spații publice, pietonale, spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor edilitare.

Funcțiuni existente și menținute:

- zona transporturi,
- activități productive în unități dispersate,
- spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
- terenuri cu destinație specială.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale (categoria I și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.;

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- se mențin funcțiile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei;
- pietele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, inerbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protecție a fondului de vegetație;
- nerespectarea zonei de construibilitate în zonele taluzurilor poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria I și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisiivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada, construit și vor avea accesul carosabil asigurată din arterele de categoria (a III-a).

Se interzic următoarele:

- Activități productive
- Activități agrozotehnice
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.
- Service auto, benzinării, spalatorii auto
- Unități comerciale- materiale de construcții
- Depozite de orice natura
- Zone gospodăriei comunale: cimitire

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETĂ, FORME, DIMENSIUNII)

- suprafața minimă a parțelilor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
 - pentru parcele cu suprafața mai mare de 6.000 mp și funcțiuni de importanță municipală/ suprāmunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obliagatoriul P.U.Z pentru întregul UTR, cu excepția investițiilor publice; Paragraf rectificat 2019
 - în cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistică, în cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare, se vor menține trasaturile parțelarii existente (deschidere la strada, ritm, etc);
 - în zonele cu valoare arhitectural-urbanistică, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parțelării prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, neaportând caracteristici de locuințe individuale, cu excepția parțelilor situate la arterele principale de circulație (categoria I și a II-a), pe o adâncime de maxim 30 m față de front, în conformitate cu regulamentele UTR.
- ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**
Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament și se respectă retragerea existentă; dacă retragerile sunt înegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va răcorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5,0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3 - 5,0 metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul investițiilor importante ca:

- ▶ funcțiune: locuințe colective, spații comerciale/servicii,
 - ▶ volum: înălțime mai mare de P+2,
 - ▶ suprafața afectată (incluzând construcțiile și amenajările specifice) mai mare de 300 mp,
- 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.

Paragraf rectificat 2017.

- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4 niveluri și de maxim 20 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de peste P+4 niveluri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;

- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alina pe calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parțelilor până la o distanță maxim 15,0 metri dacă clădirile au până la P+4 niveluri și de maxim 20,0 metri dacă clădirile au peste P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parțelii la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parțelii și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina pe calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu înălțimea ferestrelor de la nivelul 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parțelilor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parțelii la o distanță de nu mai puțin de 3,0 metri pe una din laturi și minim 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită de lumină naturală;

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;

- se interzice construirea pe limita parțelii dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parțelii sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 3,0 metri;

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parțelii la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚIA ȘI ACESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil de minim 3,50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă;

- 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.

ARTICOLUL 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.

- Funcțiune nr. minim locuri de parcare
- Funcțiune nr. minim locuri de parcare
- Construcții invatamant
- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice

- pentru invatamantul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare,

- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagane de copii.

1035 - 16 - 08 - 21

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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/ate pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există de-a doua oară o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire pe 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.

TIP UTR RH niveluri/ H maxim (metri la coama/atic)
min1 max

UTR. 34 Pol urban principal - Brailei 4/15m 5-9 și >9* / 18m-30m și >30m*

Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria I și a II-a) - frontul la stradă.
* pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galați și Plansei de Reglementări.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

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 calcani, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de fațadă și cu frecvența a elementelor-accenți, armonizarea cu vecinătățile imediate ca printr-o serie de elemente arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- 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;
- culorile: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatiche a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machele);
- se interzice limitărilor stilistice după arhitectura străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- 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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gășii;
- 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;
- toate 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 de piloți zăbreliți (tipul unui cu grinzii cu zăbrele) 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 incalzire regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceeași aviz de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcelele 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;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren
Construcții administrative (cu excepția sediilor de partid, sediilor de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)
15%

Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri

Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%
Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren

Construcții comerciale
Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 2-5%
Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren

Construcții de cult
Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție 20%
Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren

Construcții culturale
Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției 10 - 20%
Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren

Construcții de sanătate
obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren

Construcții și amenajări sportive
30%
Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren

Construcții de turism și agrement
În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de 25%
Funcțiune % min spațiu verde din suprafața teren

Construcții de locuințe
În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor terase 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 împrejmuituri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuitură existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorativității și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

TIP UTR Suprafața parcela/zona 1 POT CUT

UTR. 34 Pol urban principal - Brailei 150-200 mp 45 1.5

201- 500 mp 45 2.5

501-1000 mp 70 4.2

1001- 6000 mp și peste 70 4,2/ 8*

Tabel rectificat 2017.
* pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galați și Plansei de Reglementări.

Zona 1 - în cazul în care prin asociere se elaborează documentația pentru o zonă mai amplă, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea funcțiunilor.

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului, agrementului):
- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0,2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, zona transporturi și zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, P,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:
- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI ÎMPUN ACEASTA. PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURĂ.

PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURĂ.

UTR31

GENERALITĂȚI

CARACTERUL ZONEI

Polii urbani conțin principalele nuclee strategice de dezvoltare a municipiului Galați situate în afara zonei centrale istorice care vor putea conferi municipiului un nou prestigiu, echilibrare funcțională prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltării unor funcțiuni de interes municipal/local/identitar prin raportare la populația prognozată, noi calități estetice-configurative.
În cazul necesității de detașare a regimului de construire, alinierei față de aliniament, fața de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor uneia față de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelei (sub 4 loturi), acestea se pot realiza în baza P.U.D.
Cu scopul evitării riscului de producere a dezaștrilor 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.

Paragraf rectificat 2017.

Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (rosu: AEG13, portocaliu: AEG12) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Emeric Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolului de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

AEG12 - Nivelul concentrației deasupra căreia se consideră ca populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli reversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEG13 - nivelul concentrației deasupra căreia se consideră ca populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

Unitățile Teritoriale de Referință aflate sub incidența acestei prevederi: 31, 34

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective,
 - construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții,
 - construcții administrative și birouri,
 - construcții financiar-bancare,
 - construcții de cult, cu excepția manastirilor, schiturilor și cimitirelor,
 - construcții de cultură,
 - instituții, servicii și echipamente publice,
 - servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto, vulcanizari,
 - construcții invatamant,
 - construcții de sanatate, cu excepția centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale, centre psihiatrice),
 - construcții și amenajări sportive,
 - construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
 - construcții de turism și agrement: loaisir, cu excepția bungaloului, cabana, camping și sat de vacanta,
 - parcaje publice subterane, supraterane și multietajate,
 - spații publice; pietonale, spații verzi,
 - construcții aferente echipamentelor edilitare.
- funcțiuni existente și menținute:
- zona transporturi,
 - activități productive în unitati dispersate,
 - spații verzi,
 - construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
 - terenuri cu destinație specială.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomanda ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale (categoria I și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.;
- se recomanda ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitara necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- se mențin funcțiile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei;
- peletele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m fața de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- este necesar ca limita de construiabilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înlebrări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- nerespectarea zonei de construiabilitate în zonele taluzurilor poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria I și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada, construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria (a II-a).

Se interzic următoarele:

- Activități productive
- Activități agrozootehnice
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.
- Service auto, benzinării, spalatorii auto
- Unități comerciale - materiale de construcții
- Depozite de orice natura
- Zone gospodărie comunală; cimitire

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafața mai mare de 6.000 mp și funcțiuni de importanță municipală/ supra-municipală, importanțe ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR, cu excepția investițiilor publice; Paragraf rectificat 2019

- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, în cazul operațiilor de comasare/dezmembreare, se vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistica, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, ne-specifice zonei de locuințe individuale, cu excepția parcelor situate la arterele principale de circulație (categoria I și a II-a), pe o adâncime de maxim 30 m fața de front, în conformitate cu regulamentele UTR.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt înegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, înșiruită prin regulatele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulămintelor anterioare, de regulă cu 3-5,0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5,0 metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul investițiilor importante ca:

- funcțiune: locuințe colective, spații comerciale/servicii,
- volum: înălțime mai mare de P+2,
- suprafața afectată (incluzând construcțiile și amenajările specifice) mai mare de 300 mp,

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 elaborare P.U.Z.

Paragraf rectificat 2017.

- banda de construiabilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4 niveluri și de maxim 20 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de peste P+4 niveluri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipii de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,0 metri dacă clădirile au până la P+4 niveluri și de maxim 20,0 metri dacă clădirile au peste P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate; iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipii de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de nu mai puțin de 3,0 metri pe una din laturi și minim 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 metri pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită decizii lumina naturală;
- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construiabilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiului, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;
- aceleși și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

| Funcțiune | nr. minim locuri de parcare |
|------------------------|--|
| Construcții invatamant | - 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice - pentru invatamantul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare. |

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente, fac excepție zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent P.U.G. Galați și Planșei de Reglementări; pot fi adugate suplimentar unui 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; Paragraf modificat 2019

- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcare 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.

| UTR | TIP UTR | RH niveluri/ H maxim (metri la coama/atic) | |
|--------|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| | | min1 | max |
| UTR_31 | Pol urban principal - centru afaceri | 4/15m | 5-9 și >9* / 18m-30m și >30m* |

*Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria I și a II-a) - frontul la stradă.
* pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galați și Planșei de Reglementări.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- 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 scărilor, 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.;
 - materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extinderi;
 - culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
 - în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
 - 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;
 - se interzic 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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează sursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor 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;
- toate 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 de piloni și zăbrele (tripozi uniți cu grinză) 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 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;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - 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;
 - stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
 - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
 - pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
 - construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice:

| TIP UTR | | Suprafata parcela/zona 1 | | |
|---------|--------------------------------------|--------------------------|-----|---------|
| | | POT | CUT | |
| UTR. 31 | Pol urban principal - centru afaceri | 150-200 mp | 45 | 1.5 |
| | | 201- 500 mp | 45 | 2.5 |
| | | 501-1000 mp | 70 | 4.2 |
| | | 1001- 6000 mp și peste | 80 | 4,8/ 9* |

Tabel rectificat 2017.

* pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galați și Plansei de Reglementări.

Zona I - în cazul în care prin asociere se elaborează documentația pentru o zonă mai amplă, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea funcțiunilor.

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului, agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)

- CUT maxim 0,2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, zona transporturi și zona construcțiilor aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția

construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SE, PT,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 50%

- CUT maxim 1,0

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI ÎMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.

1035-16-08-21

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
NR. 203547 din 29/09/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1267 din 08, 10, 2021

ÎN SCOPUL: OBTINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE CREȘĂ MARE **)

Ca urmare a cererii adresate de *1) MUNICIPIUL GALAȚI PRIN REPREZENTANT LEGAL PRIMAR IONUȚ FLORIN PUCHEANU, cu domiciliul *2) / sediul în județul GALAȚI, municipiul / orașul / comuna GALAȚI, satul -, sector -, cod poștal -, strada DOMNEASCĂ, nr. 54, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0236/307724, e-mail investitii@primariagalati.ro, înregistrată la nr. 203547 din 29/09/2021,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul GALAȚI, municipiul / orașul / comuna GALAȚI, satul -, sector -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin *3) CARTEA FUNCIARĂ -, NR. CADASTRAL -, PLAN TOPOGRAFIC ÎNTOCMIT DE CĂTRE SERVICIUL PUBLIC GEOTOPOCAD EXPERT,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI 2014, aprobată cu hotărârea Consiliului local GALAȚI nr. 62/26.02.2015,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

IMOBILUL (TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 6458 MP) SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GALAȚI ȘI ESTE PROPRIETATEA MUNICIPIULUI GALAȚI, AȘA CUM REIEȘE DIN ADRESA NR. 203542/29.09.2021 A DIRECȚIEI PATRIMONIULUI -COMPARTIMENT DE EVIDENȚĂ ȘI GESTIUNE A PATRIMONIULUI DIN CADRUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GALAȚI.
PENTRU IMOBIL S-A REZERVAT ADRESA POȘTALĂ - STRADA FEROVARIILOR NR. 20 A.
IMOBILUL ESTE OCUPAT PARȚIAL DE CONSTRUCȚII (BATERII GARAJE), CONSTRUCȚII TEHNICO- EDILITARE (POST TRAFU), PLATFORME BETONATE ȘI ESTE AFECTAT DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.
IMOBILUL NEÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCIARĂ ÎN SUPRAFAȚĂ DE 6458 MP SE SUPRAPUNE PARȚIAL (30 MP) CU IMOBILUL (TEREN ȘI CONSTRUCȚIE) ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCIARĂ NR. 110199, 110199-C1.
IMOBILUL NU ESTE MONUMENT ISTORIC ÎNSCRIS ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ACTUALIZATĂ ȘI NU SE AFLĂ ÎN ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚĂ ACTUALĂ: TEREN OCUPAT PARȚIAL DE CONSTRUCȚII, PLATFORME BETONATE, ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE, FĂȘII DE SPAȚIU VERDE
DESTINAȚIA ADMISĂ: UTR 18, Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare,
REGLEMENTĂRI FISCALE STABILITE: CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

3. REGIMUL TEHNIC:

SE PREZINTĂ ÎN ANEXA CARE FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

3.1 REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Având în vedere:

-geometria neregulată a imobilului și importanța investiției ca funcțiune, volum, suprafața afectată,

-prevederile art 32, alin. 1, lit. d, și alin. 5 lit b, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:

" alin. 1 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

alin. 5 b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Pentru construirea propusă se va elabora Plan Urbanistic de Detaliu și se va supune aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local Galați.

DOCUMENTAȚIA PUD VA FI ELABORATĂ ÎN CORELARE CU REGLEMENTĂRILE STABILITE PRIN ALTE DOCUMENTAȚII PUD/PUZ PENTRU VECINATĂȚI, APROBATE ȘI AFLATE ÎN VIGOARE. DOCUMENTAȚIA DTAC SE VA ÎNTOCMI NUMAI DUPĂ APROBARE PUD CU OBLIGATIVITATEA RESPECTĂRII ÎNTOCMAI A PREVEDERILOR ACESTUIA.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite în conformitate cu conținutul - cadru stabilit prin:

Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”;

Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

1267-08-10-21

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat *4) pentru:

"OBTINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE CREȘĂ MARE"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GALAȚI, GALAȚI, STR. REGIMENT 11 SIRET NR. 2**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

..... După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a Investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

..... În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

..... În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă canal - APA CANAL GALATI
- încălzire și apă caldă de consum - CALORGAL SA GALATI
- Alte avize/acorduri
- alimentare cu energie electrică - SDEE MUNTENIA NORD
- alimentare cu energie termică - ELECTROCENTRALE GALATI SA
- iluminat public - SC FLASH LIGHTING SERVICES SA
- gaze naturale - DISTRIGAZ SUD REȚELE
- telefonizare - TELEKOM ROMANIA COMUNICACION
- TRANSGAZ
- salubritate - SERVICIUL PUBLIC ECOSAL
- transport urban - TRANSURB SA GALATI
- TRANSELECTRICA

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- DISPOZIȚIE ATRIBUIRE ADRESĂ POȘTALĂ (CU NOTARE ÎN CARTEA FUNCIARĂ)
- AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU DEVIERE REȚELE (DACĂ ESTE CAZUL)
- DOVADA DESFIINȚĂRII CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

COMISIA PENTRU SIGURANȚA CIRCULAȚIEI DIN CADRUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GALATI

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- PLAN URBANISTIC DE DETALIU APROBAT PRIN HOTĂRĂREA CONSILIULUI LOCAL
- STUDIU PRIVIND POSIBILITATEA UTILIZĂRII UNOR SISTEME ALTERNATIVE DE ÎNALȚĂ EFICIENȚĂ CONFORM LEGII NR.372/2005 REPUBLICATA

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxă autorizație de construire - Scutit conform Legii nr. 227/2015 privind Cod Fiscal, art. 476; Taxă timbru arhitectură.

1267-08-10-21

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.



PRIMAR,
Ionuț Florin Pucheanu

SECRETAR GENERAL,
Radu Octavian Kovacs

ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh.Dragoș Horla Buhociu

ȘEF SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUIRE,
Rapotan Cristian

Intocmit,
Constantin Neja-Alina

Achitat taxa de: SCUTIT TAXĂ CONFORM LEGII 227/2017 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 08/10/2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ___/___/___ până la data de ___/___/___

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

ȘEF SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUIRE,

Intocmit,

Data prelungirii valabilității: ___/___/___
Achitat taxa de: ___ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ___ din ___/___/___
Transmis solicitantului la data de ___/___/___ direct/prin poștă.

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1267-08-10-21
DIN ___/___/___

CONFORM ANEXA 2, LEGEA NR. 50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII: "Drept de execuție a lucrărilor de construcții
Dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente autorizația de construire/desființare:

1. dreptul real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute;
2. drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept. Prin excepție, în baza unui contract de închiriere încheiat în condițiile legislației specifice din domeniul petrolului și gazelor naturale, de către titularii de licențe/permise/autorizații cu proprietarii terenurilor din perimetrul de exploatare, se poate autoriza inclusiv executarea lucrărilor de construcții necesare pentru derularea operațiilor de explorare/prospectare geologică și exploatarea petrolului și gazelor naturale, altele decât construcțiile cu caracter provizoriu, dacă respectivele contracte cuprind explicit acordul proprietarilor pentru executarea lucrărilor de drept pentru executarea lucrărilor de construcții necesare extinderii, întreținerii sistemelor de apă și apa uzată, aducțiunii, având explicit acordul/declarația din partea detinatorului de drept pentru executarea lucrărilor de construcții pe aceste terenuri.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierea față de aliniament, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.
Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată, art. 48, alin (1). Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.
(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

CONFORM LEGII nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanța energetică a clădirilor,

1267-08-10-21

ART. 10

(1) Pentru cladirile noi/ansamblurile de cladiri noi avand functiunile prevazute la art. 7 alin. (1), prin certificatul de urbanism emis de autoritatea administratiei publice competente, in vederea obtinerii, in conditiile legii, a autorizatiei de construire pentru executarea lucrarilor de constructii, pe langa obligativitatea respectarii cerintelor minime de performanta energetica, se va solicita intocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inalta eficienta, daca acestea exista.

(2) Aceste sisteme alternative pot fi:

- a) descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- b) de cogenerare/trigenerare;
- c) centralizate de incalzire sau de racire ori de bloc;
- d) pompe de caldura;
- e) schimbatoare de caldura sol-aer;
- f) recuperatoare de caldura.

(3) Studiul prevazut la alin. (1) se elaboreaza de proiectant si este parte componenta a studiului de fezabilitate.

(4) Studiul cu privire la posibilitatea utilizarii sistemelor alternative prevazute la alin. (2) poate fi efectuat pentru o cladire sau pentru grupuri de cladiri similare din aceeasi localitate. Pentru sistemele centralizate de incalzire si racire, studiul poate fi efectuat pentru toate cladirile racordate la acelasi sistem.

ART. 17

(1) Cladirile noi, pentru care receptia la terminarea lucrarilor se efectueaza in baza autorizatiei de construire emise incepand cu 31 decembrie 2020, vor fi cladiri al caror consum de energie este aproape egal cu zero.

(3) Nivelul necesarului de energie pentru cladirile al caror consum de energie este aproape egal cu zero, inclusiv cel asigurat din surse regenerabile, se stabileste prin reglementari tehnice. Ponderea de utilizare a energiei din surse regenerabile se va stabili diferentiat pe functiunile cladirilor si zone cu potential de energie din surse regenerabile.

(4) Pentru incadrarea in termenii prevazute la alin. (1) si (2) privind realizarea cladirilor noi al caror consum de energie este aproape egal cu zero, prin certificatul de urbanism emis de autoritatea administratiei publice locale competente in vederea obtinerii, in conditiile legii, a autorizatiei de construire, se va solicita incadrarea necesarului de energie al cladirilor in nivelurile prevazute in reglementarile tehnice specifice.

UTR18

GENERALITATI

CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective:

- (1) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemulțumesc locuitorii;
- (2) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate, a locurilor de joaca pentru copii si a parcajelor;
- (3) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (4) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (5) diminuarea insecuritatii si infractiionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupuri 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 modificari ale conformarii initiale a fatadelor blocurilor. Nu este permisa extinderea/infiintarea de spatii comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu exista conform proiectului initial sau nu sunt specificate ca atare in cadrul reglementarilor aferente UTR.

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

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

In cazul realizarii operatiunilor de reabilitare termica aceasta se va realiza pe intreg tronsonul/ segmentul de bloc.

In cazul necesitatii de detalieri a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, fata de limitele laterale si 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.

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

Cu scopul evitarii riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecari de teren, inundatii) si protectiei locuitorilor impotriva acestora, autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor carora au drept scop limitarea acestora, este interzisa. 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.

Paragraf rectificat 2017.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective;
 - echipamente publice specifice zonei rezidentiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); institutii si servicii publice;
 - scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
 - parcaje publice supratejate multietajate, subterane;
 - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri;
 - lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;
 - constructii aferente echipamentelor edilitare;
- Funcțiuni existente si mentinute:
- activitati agrozootehnice,
 - activitati productive in unitati dispersate,
 - spatii verzi,
 - constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
 - institutii si servicii publice,
 - comert, servicii,
 - locuinte individuale,
 - unitati agrozootehnice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

In cazul in care pe strada la care sunt dispuse terenurile in cauza, predomina locuinte individuale, sunt permise in continuare locuinte individuale.

- 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 inereze 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 desfasurata peste 100,00 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;

- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocat, notari, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificari accese, realizare copertine, balcoane, logii);
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificari accese, realizare copertine, balcoane, logii) si numai daca acestea sunt specificate ca atare in cadrul reglementarilor aferente UTR;

- lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;
- In cazul unor enclave de locuinte individuale existente in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, acestea vor fi considerate functional si urbanistic similar zonei si se vor supune reglementarilor de construire pentru aceasta subzona (locuinte colective), cu exceptia UTR 22 si UTR 35.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria I si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu fatade oarbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitatea de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada - construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria a III-a.

Se interzic urmatoarele:

- schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;
- activitati 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 si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
- schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- activitati agrozootehnice;
- parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public 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 comuna: cimitire;
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 150,00 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de betoane;
- autobaze.

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.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Lotul minim in cazul locuintelor colective este de 500,00 mp pentru locuinte colective mici si minim 1000,00 mp pentru locuinte colective inalte;
- Se interzice introducerea de modificari in ansamblurile de locuinte colective cu valoare arhitectural-urbanistica prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 metri, dar nu cu mai putin decât diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre alinamente;
- in cazul enclavelor de lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora;
- in cazul in care in zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu, noile cladiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
- in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor față de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe stradă avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia să nu ramână calcane vizibile.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- In cazul investitiilor importante ca functiune, volum, suprafata afectata, regimul de construire se va stabili prin PUD numai daca conditiile sunt indeplinite cumulativ*;

* cu exceptia investitiilor pentru care conform legislatiei specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesara elaborare PU.Z.

Paragraf rectificat 2017.

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel puțin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai înalt fata de teren; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai puțin de 3,0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii;
- cladirile 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 fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel puțin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai înalt fata de teren;
- cladirile care se înscriu in regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- între fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu înaltimea cladirii celei mai înalte; distanta se poate reduce la jumatate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibila 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 învecinate;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- in cazul fronturilor continue la strada ale constructiilor ce formeaza curti interloare se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0 m si inaltime de 3,5 m;
- accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- se recomanda amplificarea circulatiei pietonale prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

| Funcțiune | nr. minim locuri de parcare |
|-------------------------|---|
| 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. |

Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre alinamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora, astfel incat înaltimea maxima la coama/ atic pe o distanta de minim 5 m de la aliniament sa nu depaseasca distanta între alinamente;
- in cazul în care într-o intersectie exista deja o marcare pe colt a pozitiei favorizate a cladirilor printr-un plus de inaltime, se admite pentru o noua cladire de colt depasirea în planul fatadei a înaltimei maxime admisibile cu unul sau doua niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersectie.

| TIP UTR | RH niveluri/H maxim (metri la coama/ atic) | |
|---------|--|------------|
| | min* | max |
| UTR. 18 | P+2/ 9m | P+4/15m*** |

*Înaltimea minima este prevazuta pentru cladirile amplasate pe artere principale (categoria I si a II-a) - frontul la strada.

*** se mentin cladirile existente care depasesc regimul de înaltime maxim admis. In cazul disparitiei/inlocuirii acestora este permisa inserarea unor cladiri înalte pe acelasi teren/ amplasament (care sa nu depaseasca înaltimea cladirii anterioare existente) si numai daca sunt respectate conditiile de vecinatate/ însorire fata de cladirile adiacente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Interventiile asupra locuintelor colective se vor realiza cu conditia integrării în particularitatile zonei si armonizării cu vecinatatile imediate. Pentru ansamblurile de locuinte colective cu valoare urbanistica este obligatorie mentinerea prevederilor proiectului initial în cazul oricaror tipuri de interventii (reabilitare termica, amenajarea spatiilor din jurul blocurilor, modificari la unitatile de locuit sau la dotarile aferente).

Nu este permisă extinderea spațiilor parter sau modificării 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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antena colectivă și o rețea de telecomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- 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;
- 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;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

| Funcțiune | % min spațiu verde din suprafața teren |
|-----------------------------------|---|
| Construcții comerciale | 5% |
| Funcțiune | % min spațiu verde din suprafața teren |
| Construcții de cult | 20% |
| Funcțiune | % min spațiu verde din suprafața teren |
| Construcții de sanătate | obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10% |
| Funcțiune | % min spațiu verde din suprafața teren |
| Construcții și amenajări sportive | 30% |
| Funcțiune | % min spațiu verde din suprafața teren |
| Construcții de locuințe | 10%, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor |

Pentru funcțiunile existente și menționate până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- 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 plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratelor gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

| UTR | TIP UTR | POT | | CUT | |
|---------|--|-------|-------|-------|-------|
| | | maxim | minim | maxim | minim |
| UTR. 18 | Locuințe colective - cartier Micro 13B, Micro 14 | 30 | 10 | 1,5 | 0,5 |

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0,2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, activități agrozootehnice, zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚA DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI ÎMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURĂ.