

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 333

din 27.07.2017

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, Zona Rizer, cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 256/05.05.2017

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 27.07.2017;

Având în vedere expunerea de motive nr. 46638/05.05.2017, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucceanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 46640/05.05.2017, al Instituției Arhitect Șef;

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

Având în vedere dispozițiile art. 25, art. 56, alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 5, alin. (1) din Anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

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

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit."c", alin. 5, lit."c" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 66094/22.06.2017, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, Zona Rizer, cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, Zona Rizer, cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, beneficiar Curelaru Stelian, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

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

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

Președinte de ședință,
Eugen Clăvan

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs



Beneficiar: CURELARU STELIAN

Proiect nr.: 03/2016

Proiectant : OPPIDUM STUDIO S.R.L

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER,
STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848**

Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I

MEMORIU DE PREZENTARE



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER, STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848
Amplasament:	Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I
Beneficiar:	CURELARU STELIAN
Proiect nr.:	03/2016
Data elaborării:	12.2016
Faza:	PUZ – Plan Urbanistic Zonal - Memoriu de prezentare
Proiectant urbanism:	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L.
Șef proiect:	Dr. Arh. Liliana Buhociu, atestat RUR C, D, E



COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism / circulații:

S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L.

Dr. Arh. Liliana Buhociu, atestat RUR C, D, E

Ms. Urb. Laura Adriana Drăgan



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE (cf. borderou de piese desenate)

U0.0 ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

U0.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U0.2 ÎNCADRARE ÎN P.U.G. GALAȚI

U1.1 SITUAȚIE EXISTENTĂ – FUNCȚIUNI, TIPOLOGIE

CONSTRUCTII SI TIPOLOGIE PARCELE

U1.2 SITUAȚIE EXISTENTĂ – MARIMEA FRONTULUI LA STRADA

U1.3 SITUAȚIE EXISTENTĂ – PARCELAR - SUPRAFAȚA

U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

U2.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE DE DETALIU

U3 REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



**ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER, STELEI,
RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848**
Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I

**PIESE SCRISE
MEMORIU DE PREZENTARE**

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrare în localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4.1. Relief
 - 2.4.2. Clima
 - 2.4.3. Condiții geotehnice
- 2.5. Organizarea circulației
- 2.6. Ocuparea terenurilor
 - 2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
 - 2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - 2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit
 - 2.6.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
 - 2.6.5. Asigurarea cu spații verzi
 - 2.6.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- 2.7. Echiparea edilitară
 - 2.7.1. Alimentarea cu apă
 - 2.7.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale
 - 2.7.3. Alimentarea cu energie electrică
 - 2.7.4. Telecomunicații
 - 2.7.5. Alimentare cu gaze naturale



2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Calitatea aerului

2.8.2. Calitatea apei

2.8.3 Calitatea solului și subsolului

2.8.4. Zgomot și vibrații

2.8.5. Biodiversitate

2.8.6. Managementul deșeurilor

2.8.7. Riscuri naturale

2.9. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

3.6.2. Canalizarea

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

3.6.4. Telecomunicații

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

3.8.2. Determinarea circulației terenurilor între deținători

4. CONCLUZII



ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER, STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848

Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I

PIESE SCRISE MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848
Amplasament:	Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I
Beneficiar:	CURELARU STELIAN
Proiect nr.:	03/2016
Faza:	PUZ – Plan Urbanistic Zonal - Memoriu de prezentare
Proiectant general:	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L.
Șef proiect:	Dr. Arh. Liliana Buhociu
Proiectant urbanism / circulații:	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L. Dr. Arh. Liliana Buhociu, atestat RUR C, D, E Ms.Urb. Laura Adriana Drăgan
Data elaborării:	12.2016

1.2.Obiectul lucrării:

- Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind, toate sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificat de Urbanism, în cazul de față prin CU nr.147 din 17.02.2016 în vederea construirii a doua locuințe, garaj și împrejmuire,



- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi prelucrate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

• Solicitări ale temei program

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr.147 din 17.02.2016, eliberat de Primăria Municipiului Galați pentru realizarea investiției “ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER, STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848” MUN.GALAȚI, STRADA RIZER, NR23 și se întocmește la solicitarea Primăriei Municipiului Galați.

Zona studiată P.U.Z. este situată în intravilan, în zona centrală a municipiului Galați, are o suprafață de 41190.00 mp și este delimitată la nord de Str. Stelei și Str. Rizer, la est de Str. Anul Revoluției 1848, și la vest de Str. Războieni.

Terenul parcelei ce a generat PUZ este situat pe Str. Rizer Nr.23 (fosta 11 Iunie), municipiul Galați, județul Galați, și este delimitat la nord de str. Rizer - prop. Radu Ion, prop. Ghetu Elena, la sud-vest de locuințe prop. Drumea Antonaș, Vasile Anghel și la est de locuințe– moștenitori Soare, prop. Chiriac I., prop. Trasca G.

Terenul se învecinează în partea de N-E cu Z.I.R. 16 - subzona istorică de referință „Spitalul Militar de Urgență” Dr. Aristide Serfioți conf. P.U.Z. CP – Plan Urbanistic Zonal pentru zonele construite protejate, Municipiul Galați, Județul Galați.

Terenul parcelei ce a generat PUZ este compus din suprafața de teren curți - construcții și arabil de 1.896,00 mp - real măsurată și din acte 1.719,00 mp. Terenul este proprietatea beneficiarului Curelaru Stelian, conform contractului de vânzare nr. 968 din 10.12.2014.

Pe teren au existat construcțiile C1 și C2, edificate în anul 1919, în regim parter, cu o suprafață construită totală de 102,00 mp, formate din corpul C1 - locuință, construit din paianță, cu o suprafață de 85,00 mp și corpul C2 - anexă, construit din cărămidă, cu o suprafață de 17,00 mp.

Situația actuală se prezintă astfel:

- Există autorizația de desființare nr. 599/27.10.2015, prin care corpurile C1 și C2 se pot demola.
- S-a procedat la demolarea celor 2 corpuri și s-a întocmit proces – verbal de recepție lucrări în data de 20.01.2016

Terenul este în suprafață totală 1.896 mp conform măsurărilor efectuate.

Terenul este curți construcții în suprafață de 262 mp, cu alee servitute de trecere pentru lotul 2 în suprafață de 42,79 mp, și arabil = 1.634,00 mp, conform extras de Carte Funciar.

Beneficiarul investiției pentru cele 2 locuințe și-a exprimat intenția ca, după construirea celor 2 locuințe, să realizeze și dezmembrarea lotului existent, în trei loturi, cu proprietari diferiți, din cadrul familiei sale, loturi ce vor avea, la rândul lor, fiecare mai puțin de 1.000 mp, astfel încât se vor înscrie în linia generală de suprafață / lot, existentă în zonă. De aceea, având în vedere cele prezentate mai sus se

propune ca zona studiată prin PUZ să nu cuprindă întreg UTR 13, ci numai o parte a acestuia, între străzile Rizer, Stelei, Războieni, Anul Revoluției 1848, cu o suprafață de 41190.00 mp, față de 66,85 ha UTR 13.



Amplasarea zonei de studiu în Municipiul Galați

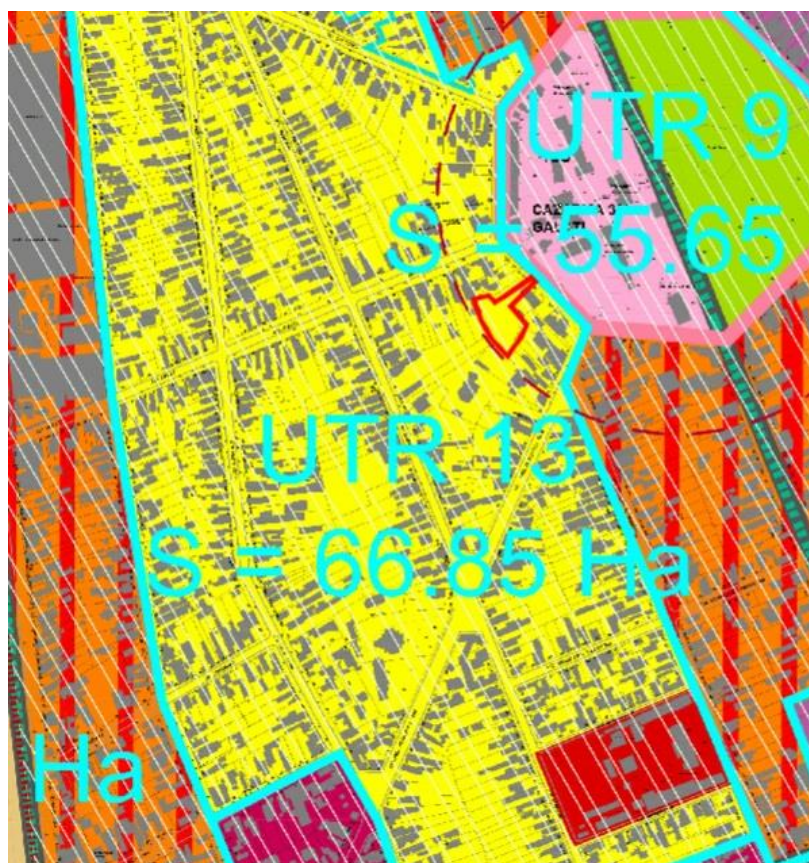
Obiective urmărite prin PUZ

- lotizarea loturilor mai mari de 1000 mp în 2 sau 3 loturi;
- racordarea la rețelele din zonă;
- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei, respectându-se și prevederile PUG, cu păstrarea funcțiunii existente, dominante de locuire a zonei;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul în incintă se realizează de pe latura de N-E din strada Rizer. Deschiderea frontului la stradă este de 6,07 m, din care lățimea aleii de servitute este de cca. 1,00 m iar restul de cca. 5,07 m, este lățimea frontului la stradă pentru terenul pe care se propune amplasarea noilor construcții (două locuințe și garaj).

Conform P.U.G.- R.L.U. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015, zona propusă a fi studiată prin PUZ și generată de amplasamentul mai sus menționat se află în intravilanul mun. Galați și este inclus total pe un UTR, astfel:

UTR cf. PUG municipiul Galați, aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015	Suprafața totală	Suprafață teren ce a generat PUZ în UTR
UTR 13 (Zona centrală)	66.85 ha	1896.00 mp



Extras din PUG aprobat –UTR 13

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- PUG și RLU mun. Galați aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015
- Metodologie privind conținutul cadru conținut al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect



Alte informații au fost preluate de la:

- Primăria Municipiului Galați
- documente surse internet

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată de M.L.P.A.T.

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- HOTARÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
- Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege /2004)
- Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
- Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
- Secțiunea IV- Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
- Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotărârea nr. 1 519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic General"



- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic de detaliu"
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Codul civil;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordonanța de urgență nr. 7 din 02 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin OUG 7/2011 și OUG 7/2013;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 din 1996.
- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administrației și Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei și al cartografiei.
- Hotărârea nr. 436/31 mai 2010 privind aprobarea și însușirea inventarului actualizat al bunurilor care aparțin domeniului public al Județului Galați;
- Hotărârea nr. 334/30.10.2001, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Galați, M. Of. Nr. 605 bis., 15 august 2002;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- OUG 195/2005 privind Protecția Mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MMDD nr. 1269/2008 privind încadrarea localităților în cadrul Regiunii 2, potrivit prevederilor Ordinului MAPN nr. 745/2002 privind stabilirea aglomerațiilor urbane și clasificarea aglomerațiilor și zonelor pentru evaluarea calității aerului în România.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei Scurt istoric



Zona studiată cuprinde o parte din zona centrală a orașului Galați, cu valoare deosebită.

Aflat pe malul stâng al Dunării, orașul s-a dezvoltat la intersecția drumurilor comerciale navale și terestre ce legau sudul Europei de partea nordică a ei și de Asia Mică.

Lumea bizantină, continuatoare a Imperiului Roman, în ciuda faptului că teritoriul care, între secolele al II-lea și al IX-lea, este supus, pe rând, migrației goților, slavilor, cumenilor, bulgarilor, turanicilor, tătarilor, încearcă să preia stăpânirea asupra așezării, aceasta menținându-se cel puțin ca nod comercial. Această poziție, la care s-au adăugat bogăția peștelui și influența economică a Dinogetiei învecinate, a condus la transformarea așezării pe parcursul secolului al XV-lea, aceasta căpătând profilul unui târg permanent la începutul secolului al XVI-lea.

Asemenea tuturor celorlalte așezări urbane moldovenești, târgul Galaților s-a ridicat pe pământ domnesc. Întregul teren din vatra târgului, precum și suprafețele agricole aflate în imediata vecinătate a acestuia au aparținut inițial domniei.

Ulterior, la un moment rămas încă necunoscut, domnia a dăruit o parte din aceste terenuri comunității orașenești pentru hrană (constituind astfel țarina sau moșia târgului), iar restul a fost păstrat în cadrul domeniului domnesc (locurile domnești).

Între secolele al XVI-lea și al XVIII-lea, localitatea a fost, în numeroase rânduri, devastată fie de tătari, fie de turci, fie de campaniile de război ruso-turco-moldovenești, polono-turce, purtate în sud-estul Moldovei și în Dobrogea, însă, de fiecare dată, târgul medieval s-a regenerat, datorită activității intense portuare și a rutelor comerciale ce se reluau imediat ce campaniile militare încetau. Comerțul era liber și putea fi practicat de orice negustor, indiferent de nație și religie.

Apar negustori bogați români, dar mai ales străini, unii dintre ei ctitori de biserici și se creează o parte din rețeaua stradală principală dedicată comerțului. Aceasta se menține până astăzi, în zona de est, între actuala stradă Traian, Domnească, Dogăriei și malul Dunării. Construcțiile ce bordau aceste străzi erau majoritatea din lemn și s-au pierdut. O rețea de tunele și pivnițe ce se mai păstrează încă, legau imobilele și constituiau, la nevoie, și galerii de fugă. Acestea s-au păstrat parțial.

Pe planul întocmit de Merkelius, consulul austriac la București în anul 1793, pentru Galați, sunt însemnate trei ulițe fără a fi și numite.

După primirea statutului de porto-franco de către orașul Galați, s-a luat și decizia extinderii pe platou, pe deal, a orașului în partea denumită „orașul nou”, iar Comisia „Înfrumusețării” sau „Comisia Embarcească”, constituită prin același document domnesc, a prevăzut și întocmirea unui plan de îndreptare a ulițelor, plan care, în cele din urmă, îi va fi atribuit inginerului I. Rizer.

Zona studiată și învecinată se caracterizează prin țesut **rezultat din evoluția localității în timp, spontan, apărut în urma unor planuri de sistematizare, creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice).**

În Plansa U1.1 Situație existent – Funcțiuni și Tipologie construcții s-au aratat funcțiunile existente în zona, a fost analizată tipologia parcelelor: regulate, înguste și foarte adânci și neregulate și tipologia construcțiilor: vagon- alipite pe o latură a parcelei, regulate și neregulate.

Zona studiată are trăsături de tip urban cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând în general construcția locuințelor de tip vagon).



Regimul de construire este discontinuu cu înălțime mică (P, P+2 niveluri) cu modul de terminare al volumelor în șarpantă.

În zona cuprinsă între străzile Rizer, Anul Revoluției 1848, Războieni și Stelei, există 57 parcele cu locuințe cu regim de înălțime P – P+2E, și o parcella cu o dotare (grădiniță).

În Planșa **U1.2 Situație existentă – Marimea frontului la strada** s-au stabilit următoarele categorii: parcele <8m (parcele neconstruibile), între 8m-12m, între 12m-15m (în acest caz construcțiile pot fi retrase față de una din laturi cu 2 m conform cod civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de min 3 m), >15m și parcele fără front la strada, cu acces în indiviziune.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR (conform RLU Galați și RGU)

Pentru a fi construibilă, o parcellă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

Conform P.U.G. Galați, pentru UTR 13 sunt admise locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și astfel frontul la strada trebuie să fie de min. 12m

În total 31 parcele din 58 (53%) au frontul la strada mai mic de 12m ceea ce permite doar realizarea de construcții înșiruite. Pentru realizarea de construcții cuplate și izolate este necesară comasarea acestora.

S-au evidențiat 3 parcele ce au *caracteristici atipice față de caracteristicile generale ale parcelelor din zona - front la strada mic și suprafață foarte mare (>1400 mp).*

În general, loturile din această zonă sunt cu suprafețe mai mici de 1.000 mp, cu un țesut construit omogen.

În Planșa **U1.3 Situație existentă – Parcelar – Suprafața** s-a analizat suprafața loturilor astfel: $S > 1000\text{mp}$, $S = 800 - 1000\text{mp}$, $S = 500 - 800\text{mp}$, $S = 300 - 500\text{mp}$, $S = 200 - 300\text{mp}$ și $S < 200\text{mp}$.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR (conform RLU Galați și RGU)

Pentru a fi construibilă, o parcellă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;

În general, loturile din această zonă sunt cu suprafețe mai mici de 1.000 mp, cu un țesut construit omogen.

Dintr-un total de 58 de loturi, 4 au $S < 200\text{mp}$, 9 au $S = 200\text{mp}-300\text{mp}$, 21 au $S = 300\text{mp} - 500\text{mp}$, 14 au $S = 500\text{mp}-800\text{mp}$, 4 au $S = 800\text{mp}-900$ și 6 au $S > 1000\text{mp}$.

Cel mai mare procent de 36% este reprezentat de parcelele cu $S = 500\text{mp}-800\text{mp}$.



Se remarcă existența unor parcele cu front foarte mic la strada, dar cu suprafețe mari, fapt ce permite realizarea de locuințe în sistem semicolectiv sau în sistem individual cu mai multe unități de locuire prin asigurarea unui lot de acces în indiviziune.

Cele 6 parcele cu suprafață mai mare de 1000 mp necesită parcelare.

2.2. Potențial de dezvoltare

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

2.3. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind “Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848” se situează în intravilan, în zona centrală a municipiului Galați.

Din punct de vedere administrativ - municipiul Galați este situat în partea de sud - est a județului Galați, fiind amplasat înspre gurile de vărsare ale râurilor Siret și Prut în fluviul Dunărea. Intravilanul existent al municipiului (trup A) cuprinde o suprafață de 5856.43 ha, față de o suprafață intravilan a UAT de 5920.78 ha iar suprafața teritoriului administrativ este de 24363,37 ha, aceasta incluzând și Lacul Brateș. Suprafața teritoriului administrativ a rămas neschimbată față de PUG anterior.

Conform Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, Municipiul Galați este o localitate urbană de rangul I, conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități.

Vecinătățile amplasamentului propus se prezintă, conform ridicării topografice realizate, astfel:

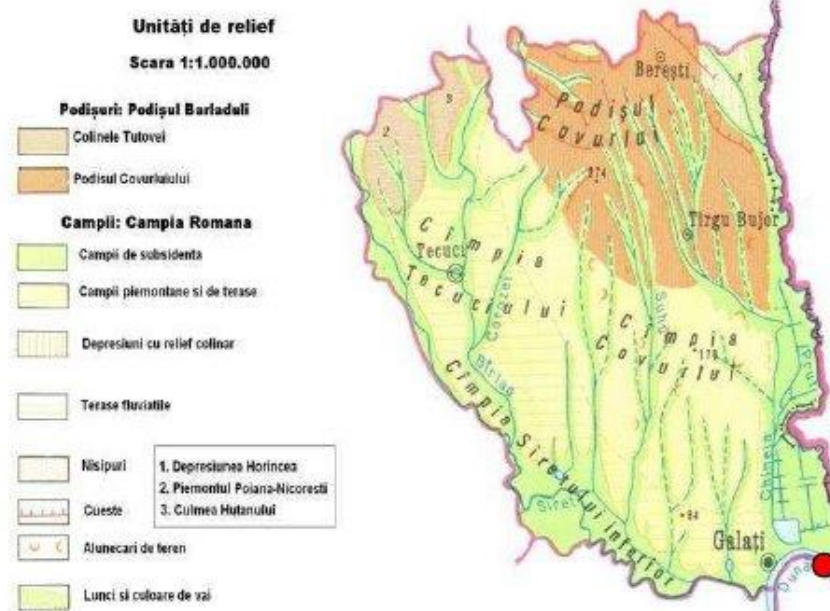
- la nord: Str. Stelei și Str. Rizer
- la est: Str. Anul Revoluției 1848
- la vest: Str. Războieni

Zona a fost delimitată ținând cont de propunerea justificată a elaboratorului, astfel încât să cuprindă vecinătățile construite asupra cărora investiția propusă poate produce impact direct, cu menținerea zonelor constituite și pentru care în funcție de caracterul locuințelor, tipul parcelarului și configurația în raport cu spațiul stradal, elaboratorul poate propune modificări ale retragerilor.

2.4 Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Municipiul Galați este situat la limita de est a teritoriului țării, în partea de S-SE a teritoriului județului, între confluențele Siretului și Prutului cu fluviul Dunărea, pe terasele cele mai avansate ale Podișului Moldovei, singurul loc unde Câmpia Covurlui înaintează până la malul Dunării. Relieful municipiului Galați se prezintă sub formă de luncă și câmpie colinare cu altitudinea maximă de 94 m, conform datelor derivate din modelul digital de elevație prezentat de Jarvis și colab. (2008).



Harta unităților de relief

2.4.2. Clima

Dat fiind faptul că județul Galați reprezintă o poartă spre nord-est și spre sud-vest, el se găsește sub influența maselor de aer continental estice și mai puțin sudice, lipsind aproape cu totul influența aerului vestic care este oprit de paravanul munților Carpați.

Temperatura medie anuală, calculată pe o perioadă de 70 de ani, este de 10 grade C.

Temperatura medie în timpul verii este de 21,3 grade C. În timpul iernii, deasupra județului Galați vin din nord și nord-est mase de aer rece care produc scăderi de temperatură care oscilează între 0,2 grade C -3 grade C. Temperatura medie lunară este mai scăzută în ianuarie când are valori de -3 grade C -4 grade C. Temperatura medie a lunii iulie este de 21,7 grade C. Cea mai mare temperatură înregistrată a fost atinsă în august 1904 când termometrele arătau 39,4 grade Celsius, iar minima a fost atinsă în februarie 1927 când termometrele au coborât la -28,6 grade Celsius. În timpul anului sunt cca. 210 zile cu temperaturi de peste 10 grade C.

Repartiția anuală a precipitațiilor este neuniformă, cele mai mari cantități de apă cad în anotimpul de vară, sub formă de averse.

Vântul predominant este Crivățul, care reprezintă 29% din frecvența anuală a vânturilor. Al doilea vânt predominant este Austrul, cel din sud, cu o frecvență de 16%, bate mai mult vara și este destul de uscat. Pe teritoriul județului mai bate un vânt mai puțin cunoscut care aduce ploi și se numește Băltărețul. Mai puțin cunoscut este Coșava. Clima, așa cum rezultă din cele prezentate, este temperat-continentală.

Fenomenele climatice cu aspect de risc meteorologic prezente în zona municipiului Galați sunt: ceata, grindina, poleiul determinat în special de așezarea municipiului Galați în apropierea apelor.

2.4.3. Condiții geotehnice – cf. Studiu geotehnic



Morfologic, zona cercetată este situată în extremitatea sud-estică a Câmpiei Covurluiului, parte componentă a unității morfologice majore, podișul Moldovei.

Geomorfologic, zona cercetată este situată pe terasa joasă a Siretului.

Geologic, apar la zi numai cele mai recente formațiuni neogene respectiv cele pliocene și cuaternare. Pliocenul, deschis în lungul văilor, este alcătuit predominant din nisipuri și argile cu intercalații subțiri de gresie peste care repauzează Cuaternarul.

Depozitele cuaternare cele mai vechi și anume Pleistocen, sunt reprezentate prin toate cele trei etaje:

- Pleistocen inferior, constituit din nisipuri cu grosimi de 25-70m, cunoscut sub numele de strate de Căndești;
- Pleistocen mediu și superior, constituit din depozite cu grosimi de 25-50m, aparținând zonei de terasă;
- Cuaternarul recent – halocen superior – dezvoltat în lunci și constituit din argile, nisipuri cu pietrișuri cu grosimi de 2-15m.

Hidrogeologic, zona amplasamentului cercetat se caracterizează, prin prezența la adâncimi de peste 10,00m, a unei pânze de apă subterană cu nivel hidrostatic variabil pe verticală, sezonier:

Conform COD DE PROIECTARE SEISMIC - P 100/1/2013, arealul se încadrează în zona de hazard seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului $a_g = 0,30g$ (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (JMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 1,0s$.

Seismic, zona cercetată se încadrează în zona cu gradul 8₁ de intensitate macroseismică (Conform SR 11100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României), situându-se în apropierea luniilor de fractură tectonică majore Peceneaga – Camena și Focșani – Nămolosa – Galați. Datorită acestui fapt în zonă se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

Adâncimea de îngheț, pentru zona cercetată cf STAS 6054 / 1977 „Adâncimi de îngheț” este de 0,90-1,00m.

Structural, întreaga zonă de interes aparține unității – Platforma Valahă, aceasta reprezentând partea de nord a unității structurale majore Platforma Moesică și este situată la sudul Carpaților Meridionali. Fundamentul acestui teritoriu este eterogen, cea mai mare parte aparținând Platformei Moesice, iar un sector restrâns din colțul nord-estic este atribuit lanțului hercinic chimeric al Dobrogei de nord, îngropat aici sub o cuvertură de depozite neozoice.

În ceea ce privește **stabilitatea** terenului aferent zonei studiate, acesta este stabil.

Ca urmare a analizării datelor preliminare și potrivit normativului NP 074/2014 privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, categoria geotehnică a lucrării este 2, ceea ce corespunde unui risc geotehnic moderat.

2.5 Organizarea circulației



- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Amplasamentul studiat este situat în partea centrală a Municipiului Galați.

Accesul rutier în zona studiată se face în mod direct de pe străzile: Str. Stelei, Str. Rizer, Str. Războieni, Str. Anul Revoluției, zona studiată fiind cuprinsă între aceste străzi.

În vecinătatea estică se întâlnește Strada Traian care constituie principala arteră de circulație ce asigură traficul de penetrație în oraș din direcția Nord ca și traficul de tranzit pe direcția Nord – Sud fiind principala arteră de legătură între cele două artere principale ale orașului: bulevardul Brăilei și Bulevardul George Coșbuc.

Funcțiunea preponderent rezidențială a teritoriului studiat reprezintă o sursă care generează/atrage trafic în special către locurile de muncă și înapoi, către casă. Datorită distribuirii acceselor la locuințe aceste deplasări produc polarizări semnificative ale traficului auto. Pe teritoriul studiat există poli importanți de trafic care vor duce la o creștere în mod semnificativ pe începutul de tronson al străzii Traian pornind din intersecția cu strada Brăilei și sfârșindu-se în intersecția cu strada Tecuci, iar traficul propriu devine neuniform distribuit pe rețeaua stradală a cartierului, și pot duce la blocaje ale curenților de trafic în perioadele de vârf.

Totuși, străzile perimetrale ale cartierului, mai ales str. Brăilei, prezintă fluxuri auto semnificative fiind un bulevard principal ce face legătura cu latura vestică a orașului Galați și centrul acestuia.

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din străzi cu îmbrăcămînți asfaltice, având lățimi cuprinse între 7.50 – 12.50 m.

Capacitatea de transport a străzilor din zona de studiu este pentru transport auto de până la 3,5 t.

- Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi

Zona studiată este accesibilă la rețeaua de străzi.

- Capacități și trasee ale transportului comun

Zona studiată este legată cu orașul cu mijloace de transport în comun, prin linii de autobuz.

2.6. Ocuparea terenurilor

2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Circulații – acestea se desfășoară *carosabil* și *pietonal*, în zonă existând doar căi de comunicație rutieră. Acestea sunt secundare (Str. Stelei, Str. Rizer, Str. Razboieni, Str. Anul Revoluției 1848) de deservire locală, care se desprind din rețeaua principală.

Locuire – este funcțiunea preponderentă în zona studiată și este materializată prin:

- *locuințe individuale*

Învățământ: în zona studiată se află Grădinița Nr.22.

Spații verzi:

De-a lungul străzilor, pe trotuare, există vegetație de aliniament și plantații de copaci încadrate într-un bordaj cu bordură mică.



Spatii verzi, inaccesibile publicului, se întâlnesc în curțile interioare ale locuințelor individuale.

Relaționări între funcțiunile existente – nu sunt probleme de relaționare.

Terenul studiat are suprafețe aparținând domeniului public al municipiului și suprafețe aparținând persoanelor fizice/juridice.

2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Situația existentă - zona studiată P.U.Z.:

S teren zona studiată = 41190.00 mp

S locuire = 33727.00 mp

S circulații = 7252.00 mp

S servicii (invatamant) = 211.00 mp

Situația existentă - teren ce a generat P.U.Z.:

S teren P.U.Z. = 1896.00 mp

S construită = 0.00 mp

S desfasurata = 0.00 mp

S spatii verzi în incinta = 1896.00 mp

S platforma parcare = 0.00 mp

S trotuar, terase, alei în incinta, rigole = 0.00 mp

P.O.T. = 0.00%

C.U.T. = 0.00%

2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent din zona studiată este format din construcții de locuit și o grădina.

2.6.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată există o grădina.

2.6.5. Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată nu prezintă spații verzi amenajate. Zona studiată prezintă spații verzi de mici dimensiuni de-alungul străzilor.

2.6.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există alte riscuri naturale față de cele generale, datorate seismicității zonei și tipului de sol existent.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Zona analizată cuprinde rețele stradale de alimentare cu apă potabilă a consumatorilor particulari și publici.



Străzile din zona studiată sunt racordate la sistemul de alimentare cu apă și canalizare al orașului prin:

-rețea apa rece OLØ200mm, pozată în tunel tehnic comun cu rețelele de agent primar

-rețea apa rece PEHDØ200mm, pozată îngropat în pământ

-colector de canalizare din tuburi PAFS Dn 2000mm, realizat în cadrul măsurii ISPA

Rețelele de apă sunt din țevă OI montată îngropat la adâncimea minimă de 1,1m.

Racordul consumatorilor la această rețea de distribuție se face prin intermediul căminelor de contorizare.

2.7.2. CANALIZAREA APELOR UZATE ȘI PLUVIALE

Zona studiată are în componența sa rețeaua de canalizare dispusă pe axul străzii la care sunt racordați utilizatorii din zonă. Racordul utilizatorilor la rețeaua stradală de canalizare se realizează prin intermediul căminelor de vizitare stradale cu capac din fontă.

2.7.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Rețelele de iluminat public sunt amplasate pe partea dreapta și stângă a străzilor. Stâlpii de iluminat sunt din beton armat. În zona studiată sunt și rețele electrice subterane de alimentare cu energie electrică a consumatorilor din zonă.

2.7.4.TELECOMUNICAȚII

Rețelele de telecomunicații cuprind cablu fibră optică montat pe stâlpii de iluminat și cablu conductor cupru montat subteran în tub de protecție și cămine de tragere-lucru dispuse pe partea carosabilă a străzii.

2.7.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Zona studiată cuprinde o rețea de distribuție gaze naturale montată îngropat din PEHD de joasă presiune la care sunt racordați consumatorii din zonă.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Suprafața studiată de plan nu se suprapune cu nicio arie de protecție avifaunistică sau situri de importanță comunitară. În arealul studiat nu au fost identificate ecosisteme cu valoare conservativă.

În vecinătatea estică se află zona protejată Z.I.R. 16 – Spitalul Militar de Urgență Dr. Aristide Serfioți.

2.8.1 Calitatea aerului

Calitatea factorului de mediu aer – în zona studiată prin PUZ este determinată de starea acestuia la nivelul întregului municipiu. În acest sens, indicatorii privind



calitatea aerului pentru fiecare parametru analizat s-au încadrat în limitele admise, conform prevederilor legislative în vigoare.

La nivelul municipiului Galați, calitatea factorului de mediu aer este monitorizată prin măsurători orare sau zilnice în 5 stații automate.

Stațiile fac parte din Rețeaua Națională de Monitorizare a Calității Aerului, achiziționate în cadrul Contractului nr. 84/2006 – Prevenirea catastrofelor naturale generate de inundații și poluarea aerului – Componenta 2 “Monitorizarea calității aerului”. Amplasarea stațiilor s-a făcut astfel încât nivelul de poluare să nu fie influențat de o singură sursă, ci de aportul integrat al tuturor surselor.

Conform Raportului privind stadiul realizării măsurilor din Programul de gestionare a calității aerului pentru indicatorul pulberi în suspensie – fracțiunea PM₁₀ la nivelul localităților Galați, Șendreni și Vânători din județul Galați (2013), din datele de monitorizare se constată tendința generală de îmbunătățire a calității aerului în municipiul Galați, inclusiv în zona studiată.

Poluarea aerului cu dioxid de sulf are ca surse procesele de ardere din industria energetică, cea prelucrătoare și/sau traficul rutier. Principalii poluatori cu acest compus pentru municipiul Galați, inclusiv zona studiată, sunt Combinatul Siderurgic Arcelor Mittal, depozitul de deșeuri menajere Tirighina. Tendința privind emisiile de dioxid de sulf este de scădere a cantității acestora. Aceeași tendință o prezintă și oxizii de azot eliberați în atmosferă de industria energetică și prelucrătoare, și din trafic.

Pentru poluarea cu plumb este responsabil traficul rutier. Majoritatea acestor gaze în condițiile prezenței lor în atmosferă au efect acidifiant asupra aerului.

Poluarea cu pulberi în suspensie se manifestă cu precădere în perioadele de calm atmosferic și este datorată industriei, construcțiilor și traficului rutier în creștere. Concentrațiile medii anuale ale pulberilor în suspensie se mențin însă, sub valorile limită prevăzute în Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

La nivelul zonei analizate, sursele de poluare atmosferică specifice sunt următoarele:

- circulația rutieră cotidiană;
- lucrările specifice de modernizare a infrastructurii și a rețelei de apă.

Acestea pot fi:

- surse de sol,
- surse aflate în apropierea solului (emisii la o înălțime de până la 4m față de nivelul solului),
- surse deschise (manevrarea pământului);
- surse mobile.

2.8.2. Calitatea apei

Factorul de mediu apă - având în vedere slaba reprezentare a apelor de suprafață, adâncimea considerabilă la care se află apa freatică, și faptul că mun. Galați dispune de sistem de colectare a apelor pluviale, calitatea apei nu este afectată.

Având în vedere slaba reprezentare a apelor de suprafață precum și adâncimea considerabilă la care se află apa freatică în zona de dezvoltare urbană, impactul asupra acestora se estimează că va fi minim. În prezent Municipiul Galați dispune de o rețea de canalizare proiectată și executată în sistem divizor, prin urmare există un sistem de colectare a apelor pluviale. Astfel, apele pluviale vor fi evacuate prin rigole prefabricate prevăzute în profilul bordurilor prefabricate, cu scurgere naturală prin panta terenului sistematizată până în zonele în care exista colector de ape pluviale în

sistemul unitar existent.

Activitatea de pe amplasamentul analizat nu necesită stocarea unor deșeuri sau deversarea de produse secundare în acviferele de suprafață sau subterane.

Poluanții ce pot fi transportați de apele pluviale ce spală amplasamentul și care pot afecta calitatea apelor de suprafață, subterane și a solului, sunt:

- produse petroliere și lubrifianți scurși accidental; produsele petroliere pot veni în contact cu apele pluviale numai în urma unor scurgeri accidentale din rezervoarele mijloacelor de transport. În cadrul amplasamentului nu există depozit de produse petroliere.
- materii în suspensie; în general suspensiile antrenate de apele pluviale nu se constituie, prin natura lor, în substanțe poluante, ele fiind compuse în majoritate din substanțe inerte chimic (particule de rocă) sau biodegradabile (vegetație uscată antrenată de vânt, insecte, etc).

Surse de poluare a apelor acumulate în rigolele de pe marginea drumurilor proiectate, în perioada de funcționare:

- reziduri de combustibil neurs, rezultate din gazele de eșapament;
- reziduri produse de uzura anvelopelor (în special la frânarea puternică);
- reziduri metalice produse de uzura autovehiculului,
- scurgeri de uleiuri și grăsimi minerale și reziduri produse de uzura carosabilului.

Scurgerile pot fi însemnate mai ales la ploile torențiale, și direcționarea acestora în afara drumului ridică probleme speciale. După cum rezultă din descrierea liniei drumurilor analizate, nu sunt cursuri de apă care vor fi traversate. În aceste condiții, se presupune că o mare parte din această apă va fi decantată înainte de a fi dusă către apele de suprafață. Această poluare, atât timp cât nu vor fi deversate accidental pe platforma de drum substanțe periculoase, nu este semnificativă și nu vor fi necesare măsuri speciale de micșorare a acesteia.

În cadrul și în vecinătatea amplasamentului nu există zone de protecție hidrogeologică sau zone de protecție sanitară.

2.8.3 Calitatea solului și subsolului

Din totalul de emisii poluante produse de trafic, se consideră că 40 % se vor depune la distanțe de până la 100 m pe solul de pe ambele părți ale drumului. În același timp, va fi posibil să se delimiteze o zonă sensibilă care include o secțiune largă de 30 m pe ambele părți ale drumului și pe întreaga sa lungime (aproape întreaga cantitate de poluanți se va depune aici).

Solubilitatea și lianții metalelor grele în soluri sunt influențați de condițiile de oxidare, în special de reacțiile de absorbție și desabsorbție, precum și de procesele de formare a compușilor complecși organici și minerali.

În cazul unei reacții acide a solului, absorbția de metale grele reprezintă un mecanism de tampon.

Ploile au un rol important în încărcarea solului cu diverse substanțe poluante. Se menționează că ploile, pe lângă faptul că "spală" atmosfera de substanțe poluante și le depun în sol, le transportă către afluenți. Trebuie menționat de asemenea că ploile facilitează poluarea adâncă a solului, iar acest fenomen nu poate fi evitat.

În cadrul amplasamentului analizat și în vecinătatea acestuia nu sunt obiective geologice protejate.

2.8.4 Zgomot și vibrații



Zgomot - Sursele de zgomot existente sunt reprezentate de circulația rutieră, dar și de activitățile cu caracter industrial din Municipiul Galați.

Din punct de vedere al amplasării lor, sursele de zgomot pot fi clasificate în:

- surse de zgomot fixe;
- surse de zgomot mobile.

a. Sursele de zgomot și vibrații fixe

Sunt reprezentate de activitățile curente desfășurate pe amplasamentul analizat: zgomotele datorate activității utilajelor de excavare/decapare, rambleiere, manevră și transport;

Se estimează că sursele de zgomot fixe vor crea un disconfort moderat având în vedere faptul că lucrările se vor desfășura pe o perioadă scurtă de timp.

b. Sursele de zgomot și vibrații mobile

Nivelul zgomotului produs de sursele mobile, reprezentate de autovehiculele care vor transporta materialele necesare realizării obiectivului, materialele excavate se va înscrie în nivelul de zgomot datorat traficului rutier, crescând însă frecvența de apariție a acestuia, datorită creșterii intensității traficului.

2.8.5. Biodiversitate

Arii naturale protejate

Pe teritoriul administrativ al municipiului Galați, ariile naturale protejate sunt:

- ROSCI0105 Lunca Joasă a Prutului (Galați 7%),
- ROSPA0070 Lunca Prutului - Vlădești – Frumușița (Galați < 1%);
- ROSPA0121 Lacul Brateș (Galați 21%);
- ROSCI0065 Delta Dunării (Galați < 1%);
- ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim Sinoe (Galați < 1%);

În vecinătatea teritoriului administrativ al municipiului Galați se găsesc următoarele arii protejate:

- ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior;
- ROSCI0162 Lunca Siretului Inferior
- ROSCI0151 Pădurea Gârboavele
- ROSPA0073 Măcin – Niculițel

Teritoriul administrativ al Municipiului Galați se suprapune cu aria de protecție special avifaunistică ROSPA0121 Lacul Brateș, declarată parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 200 prin HG nr. 971/2011 pentru modificarea și completarea HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție special avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

În conformitate cu prevederile art. 281 din OUG nr. 57/2007, Primăria Municipiului Galați a solicitat și obținut Avizul administratorului Parcului Natural Lunca Joasă a Prutului Inferior – AJPS Galați solicitat de APM Galați prin Adresa nr. 1239/12.02.2012.

Suprafața studiată de plan nu se suprapune cu nicio arie de protecție avifaunistică sau situri de importanță comunitară. În arealul studiat nu au fost



identificate ecosisteme cu valoare conservativă.

2.8.6. Managementul deșeurilor

Deșeurile reprezintă una din problemele cele mai acute legate de protecția mediului.

Gestionarea deșeurilor cuprinde toate activitățile de colectare, transport, tratare, valorificare și eliminare a deșeurilor, inclusiv supravegherea acestor operații și îngrijirea zonelor de depozitare după închiderea acestora.

Deșeurile reprezintă una din problemele cele mai acute legate de protecția mediului. În fiecare an se generează mari cantități de deșeuri atât din producție cât și de la populație, deșeurile municipale nepericuloase și periculoase (deșeurile menajere și asimilabile din comerț, industrie și instituții), la care se adaugă alte câteva fluxuri speciale de deșeuri: deșeurile de ambalaje, deșeurile din construcții și demolări, nămoluri de la epurarea apelor uzate, vehicule scoase din uz și deșeuri de echipamente electrice și electronice care au un mod de gestionare specific.

Generarea deșeurilor urmează, de obicei, tendințele de consum și de producție, de exemplu, generarea deșeurilor menajere (cantitate/locuitor) crește odată cu creșterea nivelului de trai.

Creșterea producției economice, de asemenea, conduce la generarea de cantități mai mari de deșeuri.

Operatorii economici au obligația de a valorifica deșeurile proprii prin reciclare, valorificare energetică, tratare (pentru diminuarea gradului de pericolozitate) și, doar în ultimul rând, soluția aleasă să fie, eliminarea prin incinerare sau depozitare. Informațiile privind generarea deșeurilor și practicile actuale de gestionare a acestora sunt importante în identificarea riscurilor potențiale pentru mediu și sănătate umană, cât și pentru verificarea modului de respectare a gestionării deșeurilor impuse prin legislația în vigoare.

Responsabilitatea pentru activitățile de gestionare a deșeurilor revine:

- generatorilor acestora în conformitate cu principiul “poluatorul plătește”
- producătorilor, în conformitate cu principiul “responsabilitatea producătorului”.

Responsabilitatea gestionării deșeurilor municipale și asimilabile revine administrației publice locale conform Legii 101/2006 privind serviciile de salubritate a localităților. Serviciul de salubritate a localităților ce implică activități de precollectare, colectare, transport și depozitare a deșeurilor municipale, se desfășoară sub controlul, conducerea sau coordonarea autorităților administrației publice locale.

Activitatea de salubritate se poate realiza:

- prin gestiune directă de către autoritățile administrației publice locale, prin compartimente specializate

sau

- prin gestiune delegată - autoritățile administrației publice locale apelează pentru realizarea serviciilor la unul sau mai mulți operatori de servicii publice, cărora le încredințează (în baza unui contract de delegare a gestiunii) gestiunea propriu-zisă a serviciilor, precum și administrarea și exploatarea sistemelor publice tehnico-edilitare necesare în vederea realizării acestora.

În municipiul Galați, la sfârșitul anului 2011 a fost finalizat proiectul ISPA “Sistem integrat de management al deșeurilor urbane solide în Municipiul Galați și în împrejurimi”, proiect realizat pe fonduri UE prin programul ISPA și al cărui beneficiar este Municipiul Galați.

2.8.7. Riscuri naturale

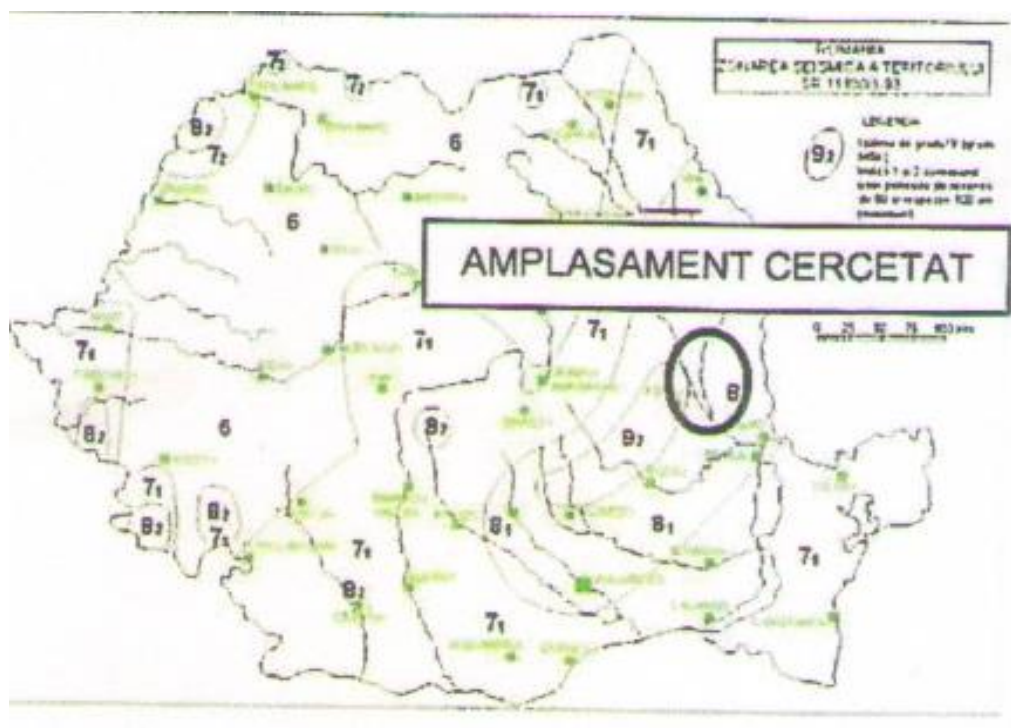
- Risc seismic

Conform normativelor și STAS - urilor în vigoare, teritoriul administrativ al municipiului aparține zonei de hazard seismic descrisă de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului $a_g = 0,24g$ (acclerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru acest areal este $T_c = 1,0s$.

Amplasamentul studiat se află în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismica, situându-se în apropierea liniilor de fractură tectonică majoră Peceneaga- Camena și Focșani-Nămoloasa- Galați.

Seismic, amplasamentul de interes este situat în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani- Nămoaloasa – Galați, ceea ce face ca în zonă să se resimtă puternic cutremurele de pământ cu epicentrul în zona Vrancea.

Din punct de vedere seismic ,amplasamentul propus se încadrează în macrozona de intensitate seismic "81" 9 Conform SR 11100/1/93 "Zonarea seismică – Macrozonarea Teritoriului României"



- Risc geotehnic

Riscul geotehnic depinde de două categorii de factori:

- factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt reprezentați de condițiile de teren și apa subterană;
- factori legați de structură și de vecinătățile acesteia.

Stratul de loess galben macroporic sensibil la umezire care alcătuiește terenul de fundare de pe terasele medii și inferioară ale Siretului și de asemenea de pe zona de pantă aparține categoriei terenuri "dificile de fundare". Tot categoriei terenurilor



dicile de fundare aparține și pământul cu conținut ridicat de materii organice (mâl, nămol, turbă) întâlnite atât în zonele de luncă ale Dunării și Prutului cât și în interfluviul Dunăre - Brateș.

În concluzie, întreg terenul de fundare aparținând teritoriului administrativ al municipiului Galați face parte din categoria terenurilor dificile de fundare.

- Risc de inundabilitate

În vara anului 2010 în 29 ÷ 31 mai (cu precădere) și în data de 16 iunie, au căzut cantități foarte mari de precipitații (excepționale) în perioade scurte de timp. Datorită energiei relativ mari a reliefului pe care o are zona de pantă care face racordul dintre terasele Siretului, apele de precipitații căzute și scurse pe pantă nu au putut fi preluate de sistemele de canalizare, s-au acumulat și au inundat zona, au stagnat și s-au infiltrat atât în terenul aflat la baza pantei, cât și în accidentele subterane care afectează acest terenul - exemplu intersecția străzii I. L. Caragiale cu strada Columb.

Ca urmare, s-au produs degradări însemnate la construcțiile din zonă, acest lucru fiind agravat și de existența accidentelor subterane de sub construcții, a umpluturilor eterogene cu grosimi relativ mari, afânate și cu goluri, care în general favorizează pătrunderea apelor la fundațiile construcțiilor, toate acestea conducând de asemenea la tasarea terenului și la pierderea stabilității construcțiilor.

- Risc de instabilitate

În analiza factorilor care ajută la stabilirea fenomenelor de instabilitate prezentăm următoarele aspecte:

- factorul litologic - este reprezentat de terenul dificil de fundare de pe întreg teritoriul administrativ al municipiului și anume:

- loess galben sensibil la umezire - grupa B de pământuri sensibile la umezire, cu grosimi de până la 22,0m și care prin umezire sub greutate proprie poate suferi tasări de până la 87cm - anexele 23 și 24.

Această valoare a fost obținută în poligonul experimental unic pe astfel de terenuri, care a fost realizat la Galați în perioada anilor 80. Totodată, cercetările efectuate au demonstrat și au stabilit că în cazul consolidării terenului sensibil la umezire cu coloane de pământ zona de gardă pentru construcții este de 33% din grosimea stratului sensibil la umezire.

La Galați, la începutul activității în domeniul geotehnic pe astfel de terenuri cunoașterea și experiența fiind insuficiente s-au executat și lucrări care de-a lungul timpului au avut efecte negative asupra construcțiilor și acestea au avut comportări nesatisfăcătoare. În cartierele de locuințe Țiglina I, Țiglina II, Micro 17 și parțial în cartierul Dunărea - micro 19 unde:

- nivelul apei subterane s-a ridicat;
- s-au produs pierderi accidentale de apă;
- s-au executat consolidări parțiale ale terenului de fundare cu coloane de pământ de 7,00m și ulterior s-a produs umezirea și implicit tasarea stratului de loess galben macroporic sensibil la umezire rămas neconsolidat, aflat între adâncimile de 8,00 și 18,00m, a rezultat periclitarea stabilității unor construcții:

blocurile C20 (care pentru a putea fi locuit a fost necesar un amplu proces de consolidare), E1, B1;

- complexurile comerciale din Țiglina I, dintre care unul a fost demolat - pe amplasamentul căruia fiind realizat ulterior TRIBUNALUL Galați, Complexul Francezi



fiind degradat, nu este folosit, iar Magazinul Țiglina I a fost demolat datorită degradărilor avansate;

- construcția în care a funcționat fostul club CSG din Țiglina a cedat brusc, aceasta datorită amplasării pe traseul fostei văi a Abatorului. Construcția în ruină a fost demolată și pe amplasamentul ei s-a realizat noul Club;

- blocul A4 din cartierul micro 17 - terenul aferent acestuia fiind afectat de pierderile din rețeaua de termoficare.

- loessul umezit cu consistență scăzută;

- terenul aluvionar, recent, neconsolidat, mălit, cu consistență redusă, cu umiditate ridicată și compresibilitate ridicată.

- factorul geomorfologic - este reprezentat de zonele de pantă și taluz. Acolo unde acestea nu sunt amenajate în vederea colectării și evacuării apelor meteorice care se scurg haotic pe pantă și se acumulează la baza acestora, se produc fenomene de felul celor menționate la riscul de inundabilitate.

- factorul hidrologic și climatic - este evidențiat și puternic influențat de situarea municipiului Galați în zona de confluență a fluviului Dunărea cu cele două mari ape de suprafață - Siretul și Prutul și de asemenea de existența bălțile Cătușa și Mălina și a Lacului Brateș.

- factorul hidrogeologic - este subliniat de oscilațiile haotice ale nivelului apei subterane care în anumite zone se acumulează în exces, conducând la formarea "clopotelor de apă" amintite anterior.

- factorul seismic - include teritoriul administrativ al municipiului în zona de hazard seismic descrisă de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului $a_g = 0,24g$ (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru acest areal este $T_c = 1,0s$.

Riscul de instabilitate mai este favorizat și de faptul că în municipiul Galați nu este calculată și trasată LIMITA DE CONSTRUIBILITATE A TALUZURILOR DINSPRE FLUVIUL DUNĂREA, LACUL BRATEȘ, BALTA CĂTUȘA ȘI BALTA MĂLINA. În această fază este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv.

2.9. Opțiuni ale populației

Investiția propusă poate reflecta cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investiției poate avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate arată că pot fi realizate locuințe în zona studiată.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a localității din PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL DE URBANISM



LOCAL al municipiului Galați, aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015

Prezenta documentație urbanistică stabilește noile reglementări urbanistice, utilizări funcționale, drumurile care deservesc zona și traseele de deservire a utilităților.

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat pe UTR 13 partial, pentru care se prevăd următoarele reglementări:

UTR 13 - Zonă locuințe individuale țesut Rizer

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp, spontan;
 - aparut în urma unor planuri de sistematizare;
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;
- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

FUNCTIUNI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2** niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);



- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

Conform P.U.G. sunt prevăzute ca funcțiuni admise și serviciile dar acestea nu vor fi permise în zona studiată.

INDICI URBANISTICI

RH niveluri/Hmaxim(metri la coamă/atic) = min 1/6m, max 2/9m

POT = 45%

CUT = 1.50

Regim de construire = izolat și cuplat;

Retragerea minimă față de aliniament = 3-5m;

Retrageri minime față de limitele laterale = 3m;

Retrageri minime față de limitele posterioare = 5m.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă. Trebuie respectate însă, reglementările impuse prin regulamentul de urbanism.

În concluzie, cadrul natural permite dezvoltarea construirii obiectivelor propuse, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Nu se va interveni la nivelul circulației.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunile din zona studiată nu se modifică față de existent, deoarece întreaga zonă studiată este unitară dpdv al funcțiunilor, dominantă fiind locuirea, pe loturi asemănătoare între ele, cu construcții de 1-2 niveluri, cu dotări de proximitate. De aceea, se propune pastrarea funcțiunilor existente în zona studiată și anume: locuire, circulații, învățământ și spații verzi. Pe terenul aferent P.U.Z. a existat funcțiunea de locuire și se propune **menținerea funcțiunii de locuire prin construirea a două locuințe S+P+1E, garaj și împrejmuire și dezmembrarea lotului existent în 3 loturi mai mici.**

Conform P.U.G., zona studiată se află în zona propusă operațiunii urbanistice de regenerare urbană, dar pentru că zona studiată este de mici dimensiuni și prezintă ca funcțiuni: locuințe și dotări de proximitate, nu este necesară o regenerare urbană.



Se propune construirea a doua locuințe cu următoarele caracteristici:

Corp A: S+P+1E, realizată din zidărie cu termosistem, cu structură cadre b.a.; acoperișul va fi tip șarpantă; H max. propus = + 8,50 m, Sc = cca. 170,00 mp, Sdc = cca. 510,00 mp.

Corp B: S partial+P+1E, realizată din zidărie cu termosistem, cu structură cadre b.a.; acoperișul va fi tip șarpantă; H max. propus = + 8,50 m, Sc = cca. 180,00 mp, Sdc = cca 480,00 mp.

Garajul se propune în partea de NE a incintei cu suprafața construită Sc = cca 30 mp, regim de înălțime P.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ P.U.Z.

Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
ZONA LOCUIRE	33727.00	82	33727.00	82
ZONA CIRCULAȚII	7252.00	17.5	7252.00	17.5
ZONA SERVICII (ÎNVĂȚĂMÂNT)	211.00	0.5	211.00	0.5
TOTAL TEREN ZONA STUDIATĂ P.U.Z.	41190.00	100	41190.00	100

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.



Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	1896.00	100	1896.00	100
Suprafața construită	0.00	0	Corp A (locuință)	170.00
			Corp B (locuință)	180.00
			Garaj	30.00
			Total	380.00
				20
Suprafața desfășurată	0.00	0	Corp A (locuință)	510.00
			Corp B (locuință)	480.00
			Garaj	30.00
			Total	1020.00
Suprafața spații verzi în incintă	1896.00	100	1051.00	55.5
Platformă parcare	0.00	0	15.00	0.8
Suprafața trotuar, terase, alei în incintă, rigole	0.00	0	450.00	23.7
P.O.T.	0%		20.04%	
C.U.T.	0.00		0.53	
H max	-		+8.50 m	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Racordul consumatorilor de apă rece la rețeaua de distribuție se va face prin intermediul căminelor de contorizare individuale sau de grup. Conductele de apă vor fi montate îngropat sub adâncimea de îngheț.

3.6.2. CANALIZAREA

Canalizarea stradală în noile condiții se va dimensiona adecvat și realiza din conductă PASFIN. Racordul la rețeaua de canalizare stradală a utilizatorilor din zonă se va efectua prin intermediul căminelor de vizitare prevăzute cu capace din elemente compozite de trafic greu.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată se va racorda la iluminatul stradal realizat cu stâlpi metalici.

3.6.4. TELECOMUNICAȚII



Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale diverșilor furnizori de servicii telefonie-TV-internet.

3.6.5 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În zona studiată se vor realiza racorduri noi ale consumatorilor la rețeaua de gaz metan.

Lucrările de gaze se vor executa numai după obținerea avizelor și aprobărilor legale. Toate lucrările de gaze se vor executa cu personal autorizat.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Analizând toate aspectele legate de factorii fizico geografici, factorii de mediu ai situației existente, propunem următoarele:

- Pentru diminuarea impactului generat asupra factorilor de mediu pe perioada de construire (realizare) se va ține cont de măsurile propuse la fiecare factor de mediu în cadrul prezentului studiu;
- Dezvoltarea de noi zone verzi, plantații tip aliniament pe arterele de circulație din vecinătate;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Din punct de vedere juridic, teritoriul studiat prin PUZ se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (conform prevederilor Legii nr. 114/1996).

În zona studiată pe lângă terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice se mai întâlnesc și terenuri din domeniul public al Municipiului Galați (circulații carosabile și pietonale și spații verzi).

3.8.2. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI

Parcelele din limitele zonei studiate P.U.Z. se află în **proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice**, care au următoarea categorie de utilizare: locuințe individuale și grădiniță. Circulația pietonală și carosabilă se află în domeniul public al municipiului Galați.

4. CONCLUZII

Intervenția propusă prin PUZ "ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER, STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848" va întări și păstra caracterul rezidențial al zonei și va avea un impact pozitiv asupra calității vieții locuitorilor atât a celor din zona studiată cât și la nivel de municipiu.



Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune numai pe lotul care a generat P.U.Z. Costurile investiției și ale lucrărilor conexe, necesare funcționării investiției, sunt acoperite în totalitate de către beneficiar.

Întocmit
Ms. Urb. Laura Drăgan

Șef proiect,
Dr. Arh. Liliana Buhociu



Beneficiar: CURELARU STELIAN

Proiect nr.: 03/2016

Proiectant : OPPIDUM STUDIO S.R.L

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER,
STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848
Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Rev. 04.2017



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER, STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848
Amplasament:	Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I
Beneficiar:	CURELARU STELIAN
Proiect nr.:	03/2016
Data elaborării:	12.2016
Faza:	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant urbanism:	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L.
Șef proiect :	Dr. arh. Liliana Buhociu, atestat RUR C, D, E



COLECTIV DE ELABORARE

OPPIDUM STUDIO S.R.L.:

Dr. arh. Liliana Buhociu, atestat RUR C, D, E
Ms. Urb. Laura Adriana Drăgan



ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER, STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848

Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I

PIESE SCRISE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 4.1 Terenuri libere în intravilan
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 5.1 Expunerea la riscuri naturale
 - 5.2 Aspectul exterior al construcțiilor
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT
 - 6.1 Orientarea față de punctele cardinale
 - 6.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - 6.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
 - 6.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă
 - 6.5 Amenajabilul parcelei
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
 - 7.1. Accese carosabile
 - 7.2. Accese pietonale
 - 7.3. Parcaje
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. Prescripții pentru zona funcțională ZL
13. Prescripții pentru zona funcțională ZS
14. Prescripții pentru zona funcțională ZC

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTRE STRĂZILE RIZER, STELEI, RĂZBOIENI ȘI ANUL REVOLUȚIEI 1848

Mun. Galați, strada Rizer nr. 23, jud. Galați, lot I

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în PUZ „Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848”.

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, PUZ/RLU aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

RLU se aplică, în cazul de față la terenul cu o suprafață totală de 41190.00 mp
Suprafața de teren ce a generat PUZ este de 1.896,00 mp.

Zona studiată prin PUZ este cuprinsă în intravilanul municipiului Galați și este delimitată la nord de Str. Stelei, la Sud de Str. Anul Revoluției, la Est de Str. Rizer și la Vest de Str. Războieni.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- PUG și RLU mun. Galați aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015
- Metodologie privind conținutul cadru conținut al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect



- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Codul Civil;
- Alte legi și reglementări specifice.

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). PUZ propus studiază o suprafață care este în întregime în intravilanul Mun. Galați.

Terenul aferent „Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848”, studiat prin prezentul PUZ, se află în intravilanul mun. Galați și este o parte componentă a UTR 13 din PUG Mun. Galați aprobat.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Prescripțiile din prezentul RLU sunt specifice și se aplică pentru subzona 13.1 din UTR 13, reprezentând o parte din UTR 13 din Planul Urbanistic General al mun. Galați actualizat, aprobat prin HCL nr. 62/26.02.2015

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Terenuri libere din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

5.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări



ridicarea aspectului arhitectural al cladirilor si aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne si durabile.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

ZL – Zona Locuire

POT maxim = 45%

CUT maxim= 1.5

Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor: P+2 (max 9m)

ZS – Zona Servicii (Invatamant)

POT maxim = 45%

CUT maxim= 1.5

Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor: P+2 (max 9m)

ZC – Zona Circulatii (pietonală / carosabila)

POT maxim = 0.00%

CUT maxim= 0

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie între terenul apartinand domeniului public si cel privat.

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

Reglementari conform P.U.G. Galati

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale 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 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 regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri;

Excepție în cazul parcelelor cu geometrii neregulate ce nu permit amplasarea unei construcții în corelare cu regimul de aliniere dominant în cadrul tesutului, se admit derogări, doar în baza unui studiu PUD.

Reglementări care constituie derogări de la P.U.G. Galați

- **În cazul parcelelor cu front mic la strada dar cu suprafețe mari, construcția se poate retrage mai mult de la strada, până la 48m.**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice”.

6.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
Reglementări conform P.U.G. Galați

- **În cazul investițiilor importante ca:**
 - funcțiune: echipamente publice specifice zonei rezidențiale, parcaje publice supraterane multietajate,
 - suprafața afectată (incluzând construcția și amenajările specifice): mai mare de 300 mp,

regimul de construire se va stabili prin PUD cu excepția investițiilor pentru care conform legii specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborare P.U.Z. (cf. PUG);

- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+2 niveluri;
- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi 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+2 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 alipi 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 la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită 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 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;
- Excepție-in cazul parcelelor cu geometri neregulate ce nu permit amplasarea unei construcții în corelare cu regimul de aliniere dominant în cadrul tesutului, se admit derogări, doar în baza unui studiu PUD.

Reglementări care constituie derogări de la P.U.G. Galați

- **În cazul parcelelor cu front mic la strada dar cu suprafețe mari, construcția se poate retrage până la 1.50m de la limita posterioară**

6.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe 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 calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.5. Amenajabilul parcelei

Terenul liber de construcții rezultat va fi denumit amenajabilul parcelei.

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare
- b) împrejurimile parcelelor
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule
- d) alei pietonale, platforme
- e) spații plantate;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

7.1. Accese carosabile

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

- 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 3,5 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

7.2. Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță
- 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.

7.3. Parcaje

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în fața sau în lateralul construcției, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se poate realiza parcare pe parcelă se va face un contract cu primăria pentru staționarea în spațiile publice.

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare conform prevederilor din H.G. 525/1996 - Anexa nr.5 din R.G.U. după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Conform P.U.G. Galați:

-nr. minim locuri de parcare

- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligatia asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, conform prevederilor art. 28 din R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

- 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 trotuare 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 videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branșament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi 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 încălzire regenerabile.

9.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public și să aibă frontul la strada >12m pentru clădiri izolate sau cuplate pentru a satisface exigențele de securitate și de apărare contra incendiilor și protecției civile.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.
- suprafața minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafață mai mare de 1.000 mp sau pentru funcțiuni de importanță municipală/ supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR;
- parcelele cu suprafață mai mare de 1000 mp se pot lotiza în 2 sau 3 loturi.
- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural urbanistică, în cazul operațiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trăsăturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistică, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale, nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale;
- **dacă se propun unitati de locuire obisnuite rezulta - terenurile raman la fel;**
- **dacă se propune un lot cu suprafata construita mai mare rezulta - sistem semicolectiv de locuire;**
- **dacă se propun mai multe unitati de locuire rezulta - dezmembrarea in loturi mai mici cu asigurarea unui lot de acces in indiviziune.**

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele, ca plantații de protecție.

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor 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 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 împrejurimea;
- 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.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unitati si subunitati functionale

Subzona 13.1 din UTR 13 este impartita in Zona locuire, Zona circulatii (petonala / carosabila) si Zona servicii (invatamant).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE.

12. Prescripții pentru zona funcțională ZL

ZL – Zona locuire

Utilizări admise

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



Utilizări admise cu conditionari

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- pensiuni destinate practicării microturismului;

Utilizări interzise

Se interzic următoarele:

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

13. Prescripții pentru zona funcțională ZS

ZS – Zona Servicii (Invatamant)

Utilizări admise

- învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

14. Prescripții pentru zona funcțională ZC

ZC – Zona Circulații

Utilizări admise

- modernizare carosabil și trotuare
- vegetație de aliniament

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

Limitele U.T.R. – ului se regăsesc în plansele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Zona studiată se află în subzona 13.1 a UTR-ului 13 reprezentând o parte din UTR 13 din cadrul Planului Urbanistic General al mun. Galați actualizat, aprobat prin HCL nr. 62/26.02.2015.

VI. CONCLUZII

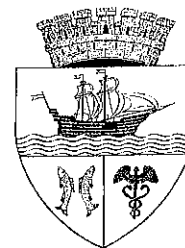
Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALAȚI aprobat.

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Întocmit
Ms. Urb. Laura Drăgan

Șef proiect,
Dr. Arh. Liliana Buhociu

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR.66094/...22.06.2016

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

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

Zona de studiu delimitată la nord - vest de strada Stelei, la sud – vest de strada Războieni, la sud – est de strada Anul Revoluției 1848, la nord – est de strada Rizer – obiectiv de investiție „Construire două locuințe, garaj și împrejmuire” – amplasament mun. Galați, str. Rizer nr. 23 lot 1

Inițiatori d-nul Curelaru Stelian și d-na Curelaru Silvia

Raportul informării și consultării publicului cf. H.C.L. nr. 238 / 2011, modificat și completat prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015

elaborator d-na dr. arh. Liliana Buhociu, SC Oppidum Studio SRL, Galați, str. Traian nr. 69, telefon / fax 0236/411820, mobil 0742.141953, e-mail office@opps.ro .

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 16293/15.04.2016, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea și notificarea proprietarilor din zona studiată realizată de către investitorul privat / elaborator; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate. Întrucât elaboratorul nu a reușit să notifice o parte dintre proprietari (lipsă domiciliu), aceștia au fost din nou notificați de către Instituția Arhitect Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

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

În urma parcurgerii activităților de informare și consultare a publicului nu s-au înregistrat obiecțiuni din partea proprietarilor.

Prezentul raport al informării și consultării va fi afișat pe pagina web a primăriei și la sediul din str. Domneasca nr. 38.

Având în vedere cele prezentate mai sus, se propune analizarea, deliberarea și însușirea acestui raport în Consiliul Local Galați.

ARHITECT ȘEF,
ARH. TEODORA VOICILĂ



INTOCMIT
ADRIANA BLAGA



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U0.0 INCADRARE IN MUNICIPIU



LEGENDA



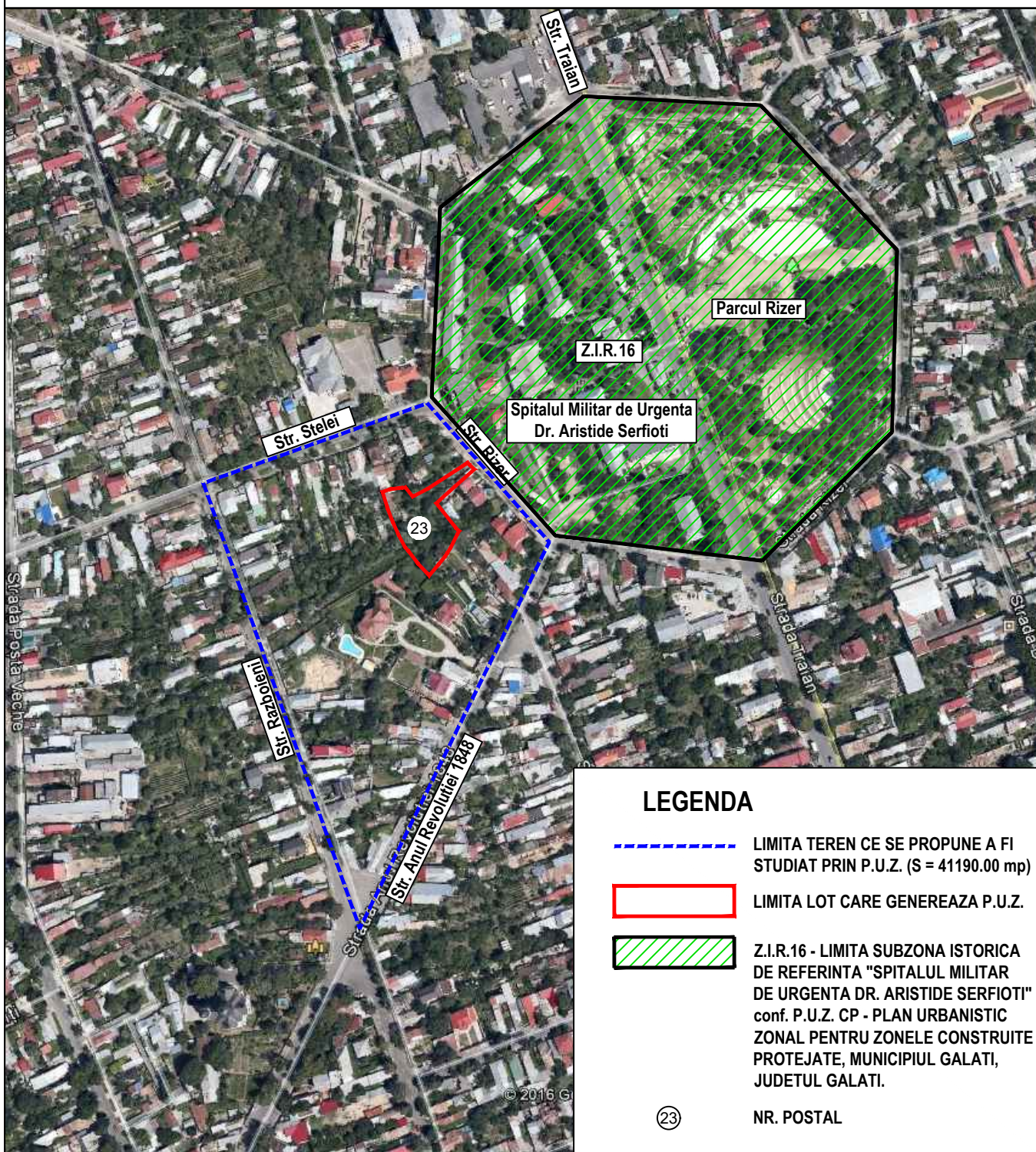
TEREN CE SE PROPUNE A FI
STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
 Architecture Planning Consultancy @ www.opps.ro oppidum studio O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: CURELARU STELIAN Proiect: Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun Galați, Strada Rizer, Nr.23
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara:	Plansa:
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:12.2016	ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			Faza P.U.Z. U0.0

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U0.1 INCADRARE IN ZONA



LEGENDA

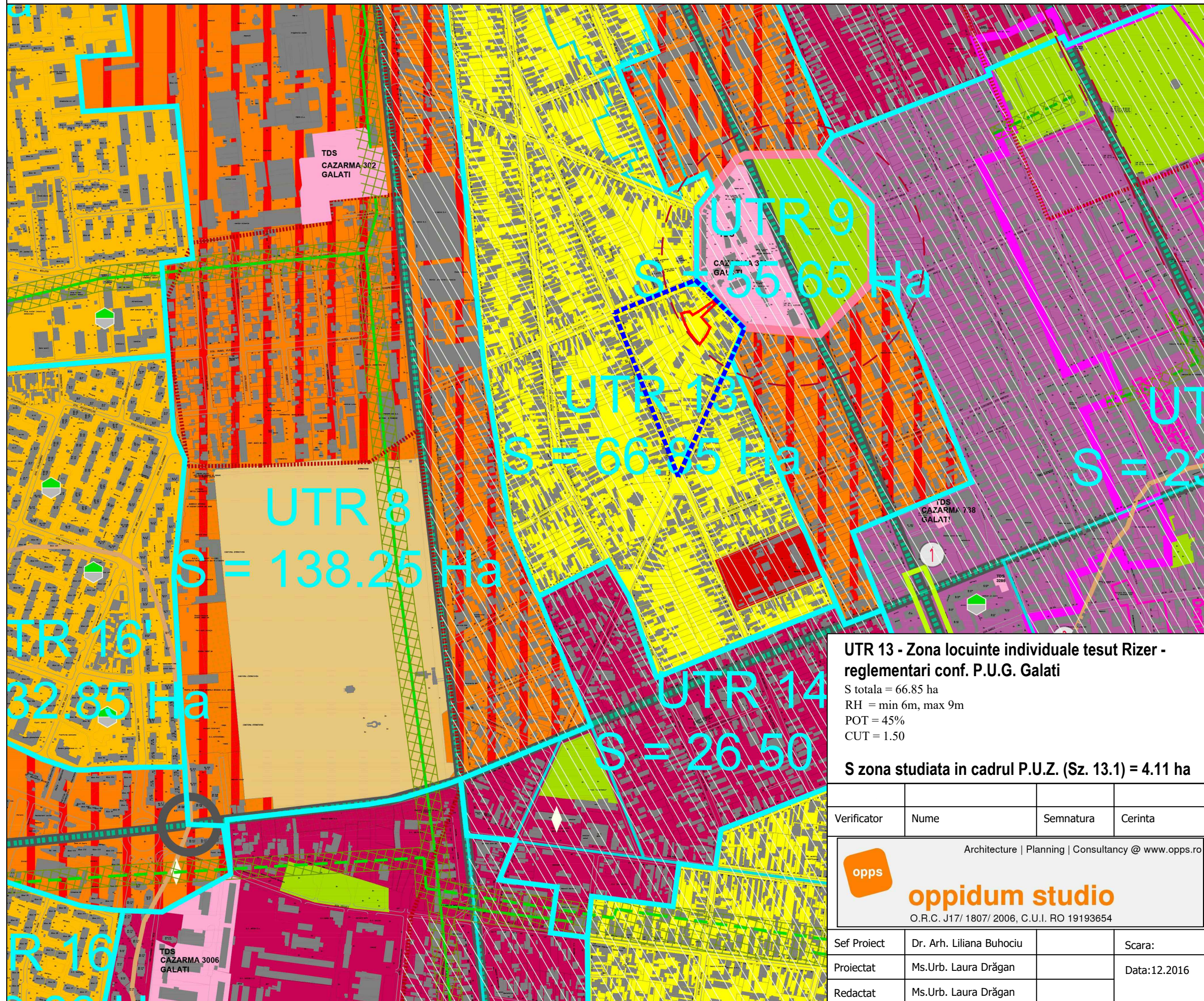
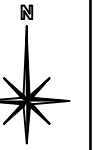
- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)
- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.
- Z.I.R.16 - LIMITA SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA "SPITALUL MILITAR DE URGENTA DR. ARISTIDE SERFIOTI" conf. P.U.Z. CP - PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE, MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI.
- 23 NR. POSTAL

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data		
 Architecture Planning Consultancy @ www.oppids.ro oppidum studio O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar:	Proiect nr. 03/2016	
				Proiect:		
				Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun Galați, Strada Rizer, Nr.23		
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara:	Plansa:	Faza P.U.Z.	
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:12.2016		ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	U0.1
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan					

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U0.2 INCADRARE IN P.U.G. GALATI



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)
- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.

LEGENDA conf. P.U.G.

LIMITE

- Limita zonei centrale

- Limita UTR

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona centrala
- Zona pentru locuinte individuale - regim de inaltime P-P+2
- Zona pentru locuinte colective si functiuni complementare
- Zona spatii verzi - agrement, scuaruri, fasii plantate, perdele protectie
- Zona terenuri cu destinatie speciala

ZONE MIXTE

- Poli urbani principali/ secundari
- Zona mixta - locuinte/ comert/ servicii
- Zona mixta - activitati productive nepoluante si servicii conexe
- Pol de agrement/ servicii

RETELE MAJORE

- Linie electrica aeriana (LEA 220 kv/ 110 kv)
- Zone protejate fata de culoare tehnice (linii de inalta tensiune)
- Zone cu valoare urbanistica

Zone in cadrul carora se vor realiza parcaje publice si spatii verzi de cartier: scuaruri si gradini plantate, locuri de joaca

- Limita zona propusa operatiuni urbanistice de regenerare urbana

UTR 13 - Zona locuinte individuale tesut Rizer - reglementari conf. P.U.G. Galati

S totala = 66.85 ha
RH = min 6m, max 9m
POT = 45%
CUT = 1.50

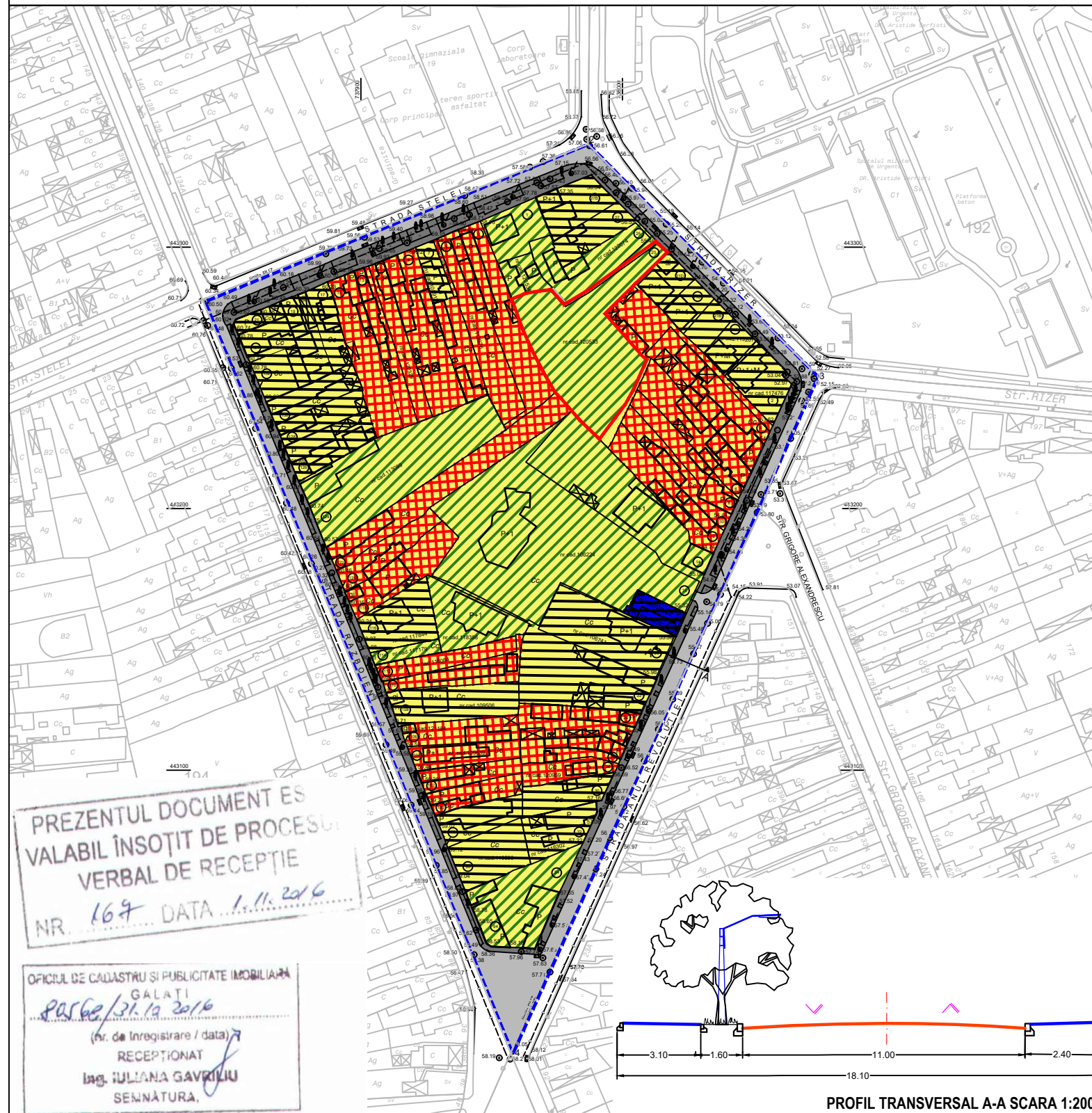
S zona studiata in cadrul P.U.Z. (Sz. 13.1) = 4.11 ha

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
 Architecture Planning Consultancy @ www.oppidum.ro oppidum studio O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: CURELARU STELIAN	Proiect nr. 03/2016
Sef Proiect Dr. Arh. Liliana Buhociu				Proiect: Zona Rizer cuprinsa între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun Galați, Strada Rizer, Nr.23	
Proiectat Ms.Urb. Laura Drăgan				Plansa: ÎNCADRARE ÎN P.U.G. GALAȚI	
Redactat Ms.Urb. Laura Drăgan				Faza P.U.Z. U0.2	

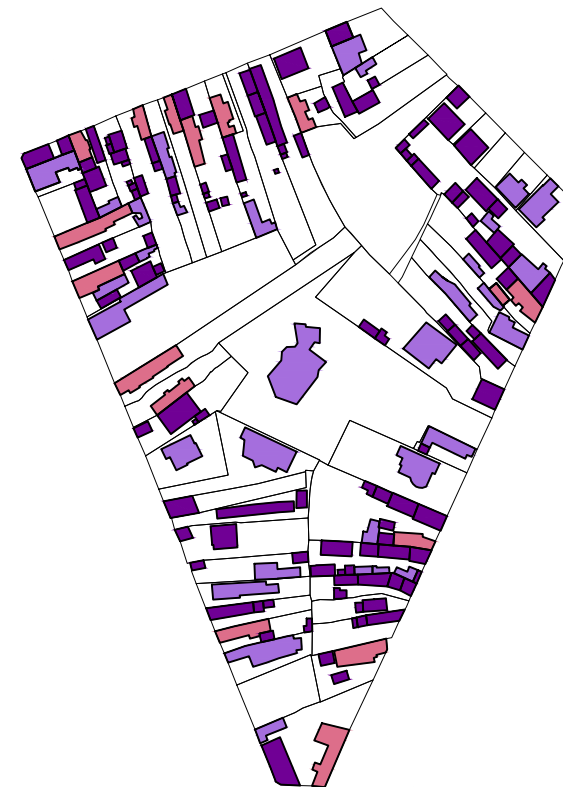
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

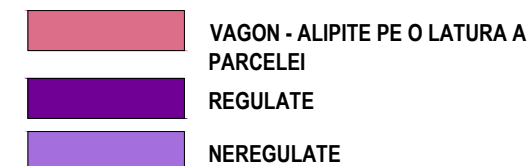
U1.1 SITUATIE EXISTENTA - FUNCTIUNI, TIPOLOGIE CONSTRUCTII SI TIPOLOGIE PARCELE



SCHEMA TIPOLOGIE CONSTRUCTII



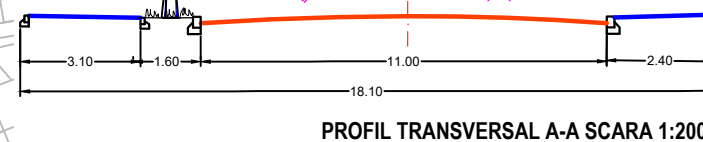
TIPOLOGIE CONSTRUCTII



Situatia existenta - zona studiata P.U.Z.:
S teren zona studiata = 41190.00 mp
S locuire = 33727.00 mp
S circulatii = 7252.00 mp
S servicii (invatamant) = 211.00 mp

Situatia existenta - teren ce a P.U.Z.:
S teren P.U.Z. = 1896.00 mp
S construita = 0.00 mp
S desfasurata = 0.00 mp
S spatii verzi in incinta = 1896.00 mp
S platforma parcare = 0.00 mp
S trotuar, terase, alei in incinta, rigole = 0.00 mp

P.O.T. = 0.00%
C.U.T. = 0.00%



PROFIL TRANSVERSAL A-A SCARA 1:200

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)
- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1896.00 mp)

FUNCTIUNI

- ZONA LOCUIRE
- ZONA SERVICII (INVATAMANT)
- ZONA CIRCULATII

TIPOLOGIE PARCELE

- REGULATE
- INGUSTE SI FOARTE ADANCI
- NEREGULATE

CONCLUZII

Zona studiată are trăsături de tip urban cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând în general construcția locuințelor de tip vagon).

În zona cuprinsă între străzile Rizer, Anul Revoluției 1848, Războieni și Stelei, există 57 parcele cu locuințe cu regim de înălțime P - P+2E, și o parcela cu o dotare (grădiniță).

PREZENTUL DOCUMENT ES
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 169 DATA 1.11.2016

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
GALAȚI
2016/31.10.2016
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. IULIANA GAVRIȚIU
SEMNĂTURA,

SISTEM COTE M.NEAGRA COORDONATE STEREO '70

DE AUTORIZARE Seria RO-GL-F, Nr. 0010 07.10.2010 APOSTU FRANCISCU Categorie B și C		Scara: 1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN STRADA RIZER NR.23 LOT 1 MUNICIPIUL GALATI BENEFICIARI : CURELARU STELIAN si CURELARU SILVIA
INTOCMIT	teh. Apostu E.	Data: 2016	PLAN TOPOGRAFIC

Architecture | Planning | Consultancy @ www.oppo.ro

oppidum studio

O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654

Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu	Scara: 1:2000
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan	Data: 12.2016
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan	

Referat/Nr./Data	Beneficiar: CURELARU STELIAN	Proiect nr. 03/2016
Plansa: SITUAȚIE EXISTENTĂ - FUNCȚIUNI, TIPOLOGIE CONSTRUCTII ȘI TIPOLOGIE PARCELE	Proiect: Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun. Galați, Strada Rizer, Nr.23	Faza P.U.Z. U1.1

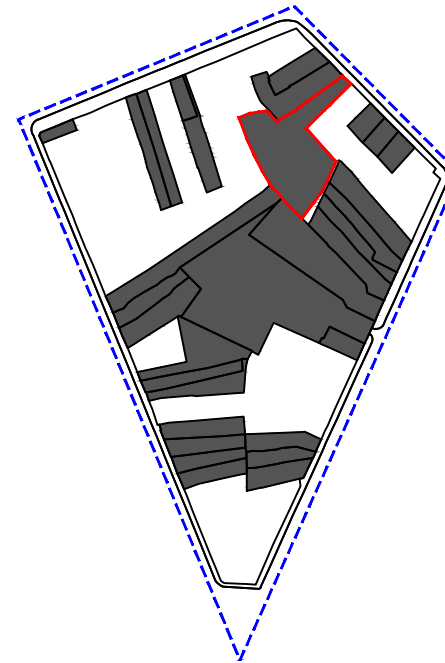
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U1.2 SITUATIE EXISTENTA - MARIMEA FRONTULUI LA STRADA



SCHEMA PARCELE CU FRONT LA STRADA < 12 m



LEGENDA

LIMITE

----- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)

----- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1896.00 mp)

MARIMEA FRONTULUI LA STRADA

----- <8m (parcele neconstruibile)

----- 8m-12m

----- 12m-15m (in acest caz constructiile pot fi retrase fata de una din laturi cu 2 m conform cod civil, cu obligativitatea asigurarii unui acces auto de min 3 m)

----- >15m

----- parcele fara front la strada, cu acces in indiviziune



Parcele ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale parcelelor din zona - front la strada mic si suprafata foarte mare (>1400 mp)

CONCLUZII

In total 31 parcele din 60 (52%) au frontul la strada mai mic de 12m ceea ce permite doar realizarea de constructii insiruite.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR (conform RLU Galati si RGU)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafata minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

Conform P.U.G. Galati, pentru UTR 13 sunt admise locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si astfel frontul la strada trebuie sa fie de min. 12m

O problema a zonei studiate este ca 31 loturi din 58 (53%) au frontul la strada mai mic de 12m si astfel este necesara comasarea acestora pentru realizarea de constructii cuplate si izolate.

PREZENTUL DOCUMENT ES
VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCES-
VERBAL DE RECEPTIE
NR. 167 DATA 1.11.2016

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
GALATI
2016/31.10.2016
(nr. de Inregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. IULIANA GAVRILIU
SEMNAȚURA.

SISTEM COTE M.NEAGRA COORDONATE STEREO '70

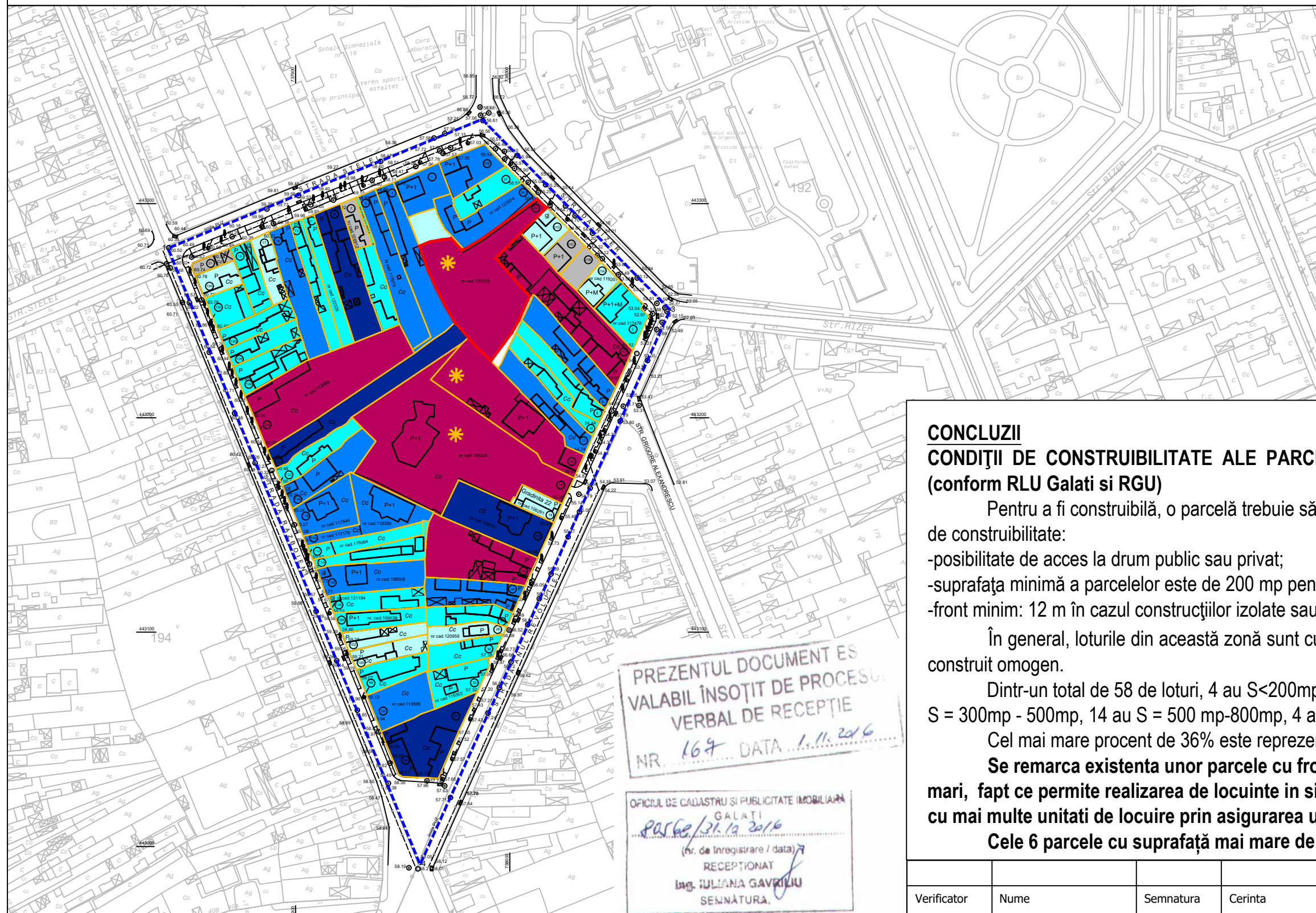
DE AUTORIZARE Seria RO-GL-F, Nr. 0010 07.10.2010 APOSTU FRANCIS Categorie B și C		Scara: 1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN STRADA RIZER NR.23 LOT 1 MUNICIPIUL GALATI BENEFICIARI : CURELARU STELIAN si CURELARU SILVIA
INTOCMIT	teh. Apostu E.	Data: 2016	PLAN TOPOGRAFIC

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
Architecture Planning Consultancy @ www.opps.ro				Beneficiar:	Proiect nr.
oppidum studio				CURELARU STELIAN	03/2016
O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Proiect:	
				Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun. Galați, Strada Rizer, Nr.23	
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa:	Faza
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:12.2016	SITUAȚIE EXISTENTĂ - MĂRIMEA FRONTULUI LA STRADĂ	P.U.Z.
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan				U1.2

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U1.3 SITUATIE EXISTENTA - PARCELAR - SUPRAFATA



LEGENDA

LIMITE

--- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)

--- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1896.00 mp)

SUPRAFATA TEREN

--- >1000 mp (ce necesita parcelare)

--- 800 mp-1000 mp

--- 500 mp-800 mp

--- 300 mp - 500 mp

--- 200 - 300 mp

--- <200 mp

--- limita parcela



Parcele ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale parcelelor din zona - front la strada mic si suprafata foarte mare (>1400 mp)

CONCLUZII

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR (conform RLU Galati si RGU)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafata minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

În general, loturile din această zonă sunt cu suprafețe mai mici de 1.000 mp, cu un țesut construit omogen.

Dintr-un total de 58 de loturi, 4 au S<200mp, 9 au S = 200mp-300mp, 21 au S = 300mp - 500mp, 14 au S = 500 mp-800mp, 4 au S = 800mp-900 si 6 au S>1000mp.

Cel mai mare procent de 36% este reprezentat de parcelele cu S = 500 mp-800 mp.

Se remarca existenta unor parcele cu front foarte mic la strada, dar cu suprafete mari, fapt ce permite realizarea de locuinte in sistem semicolectiv sau in sistem individual cu mai multe unitati de locuire prin asigurarea unui lot de acces in indiviziune.

Cele 6 parcele cu suprafață mai mare de 1000 mp necesită parcelare.

PREZENTUL DOCUMENT ES
VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 167 DATA 1.11.2016

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
GALATI
8/5/2016/31.10.2016
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. IULIANA GAVRILU
SEMNATURA.

SISTEM COTE M.NEAGRA COORDONATE STEREO '70

DE AUTORIZARE Seria RO-GL-F, Nr. 0010 07.10.2010 APOSTU FRANCIS Categorie B și C		Scara: 1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN STRADA RIZER NR.23 LOT 1 MUNICIPIUL GALATI BENEFICIARI : CURELARU STELIAN si CURELARU SILVIA
INTOCMIT	teh. Apostu E.	Data: 2016	PLAN TOPOGRAFIC

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
Architecture Planning Consultancy @ www.oppo.ro				Beneficiar:	Proiect nr.
oppo				CURELARU STELIAN	03/2016
oppidum studio				Proiect:	
O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun. Galați, Strada Rizer, Nr.23	
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa:	Faza
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:12.2016	SITUATIE EXISTENTA - PARCELER - SUPRAFATA	P.U.Z.
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan				U1.3

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

LIMITE

--- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)

— LIMITA LOT CARE GENEAREAZA P.U.Z. (S = 1896.00 mp)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

PROPOSA

ZONA LOCUIRE

ZONA SERVICII (INVATAMANT)

ZONA CIRCULATII (PIETONALA / CAROSABILA)

CONSTRUCTII EXISTENTE

CONSTRUCTII PROPUSE

ACCES PIETONAL
ACCES CAROSABIL

ALINIERE PROPUSA

RETRAGERE PROPUSA

EDIFICABIL PROPUS

Subzona 13.1 din UTR 13
S = 41190.00 mp

RH = max 9m
POT = 45%
CUT = 1.50

PREZENTUL DOCUMENT EST VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESES VERBAL DE RECEPTIE

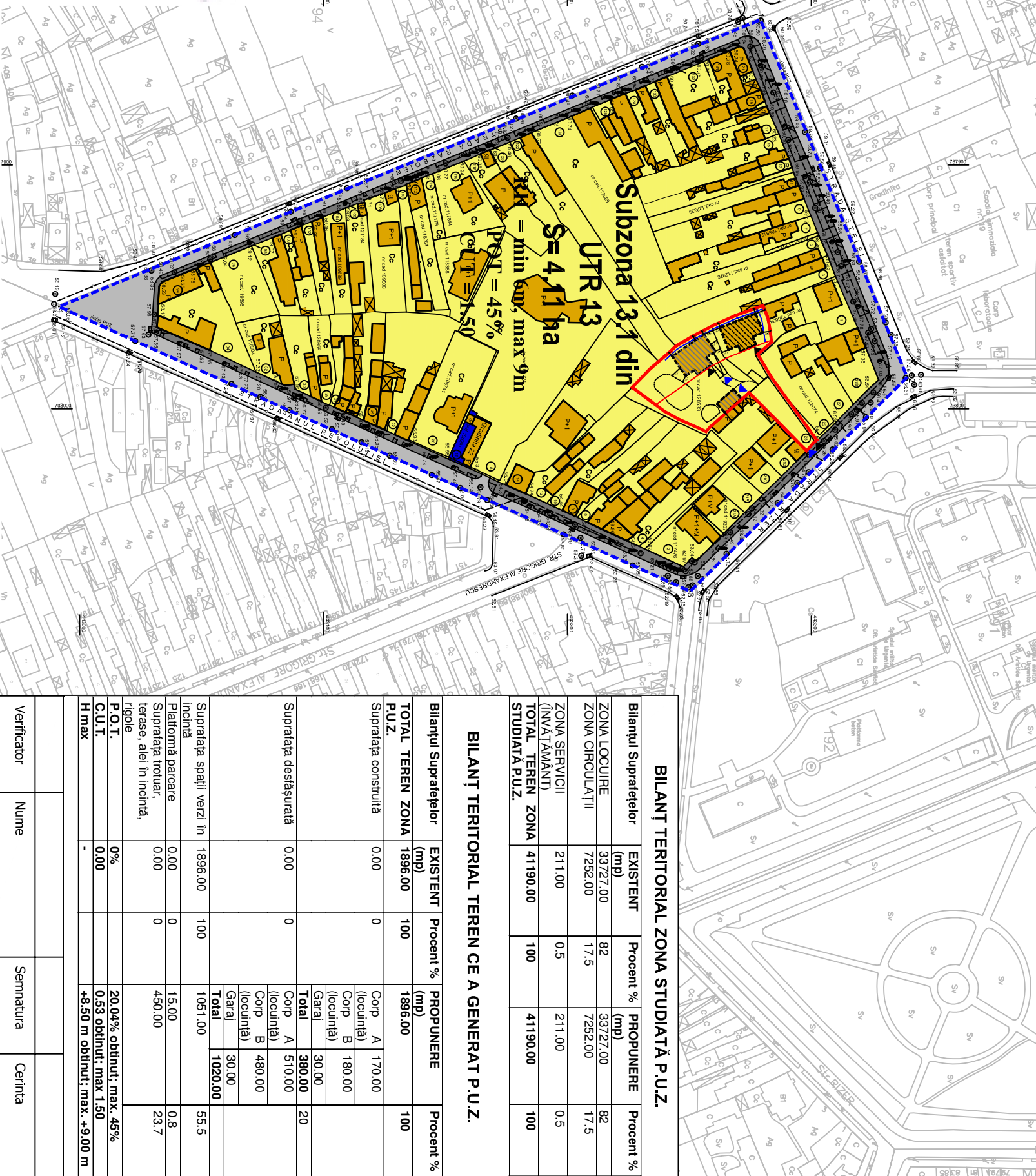
NIR 169 DATA 17.10.2016

OPERA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI

RECEPȚIONAT

ING. LILIANA GAVRUTIU

SEMNATURA.



BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ P.U.Z.

Bilanț Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
ZONA LOCUIRE	33727.00	82	33727.00	82
ZONA CIRCULAȚII	7252.00	17.5	7252.00	17.5
ZONA SERVICII (INVATAMANT)	211.00	0.5	211.00	0.5
TOTAL TEREN ZONA STUDIATĂ P.U.Z.	41190.00	100	41190.00	100

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Bilanț Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	1896.00	100	1896.00	100
Suprafața construită	0.00	0	Corp A 170.00 (locuință) Corp B 180.00 (locuință) Garaj 30.00 Total 380.00	20
Suprafața deslășurată	0.00	0	Corp A 510.00 (locuință) Corp B 480.00 (locuință) Garaj 30.00 Total 1020.00	55.5
Suprafața spații verzi în incintă	1896.00	100	1051.00	55.5
Platforma parcare	0.00	0	15.00	0.8
Suprafața trotuar, terase, alei în incintă, rigole	0.00	0	450.00	23.7
P.O.T.	0%		20.04% obținut; max. 45%	
C.U.T.	0.00		0.53 obținut; max 1.50	
H max	-		+8.50 m obținut; max. +9.00 m	

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta

Architecture | Planning | Consultancy @ www.oppo-studio.ro

oppo

oppidum studio

O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654

Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu	Scara: 1:2000
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan	Data:12.2016
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan	

Beneficiar:	CURELARU STELIAN	Proiect nr. 03/2016
-------------	------------------	---------------------

Proiect: Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun Galati, Strada Rizer, Nr.23

Plansa:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Faza P.U.Z.
		U2.1 rev

INTOCMIT	teh. Apostol E. EN	Data: 2016
Scara: 1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN STRADA RIZER NR.23 LOT 1 MUNICIPIUL GALATI	
Beneficiari: CURELARU STELIAN SI CURELARU SILVIA		

OPERA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI

RECEPȚIONAT

ING. LILIANA GAVRUTIU

SEMNATURA.

OPERA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI

RECEPȚIONAT

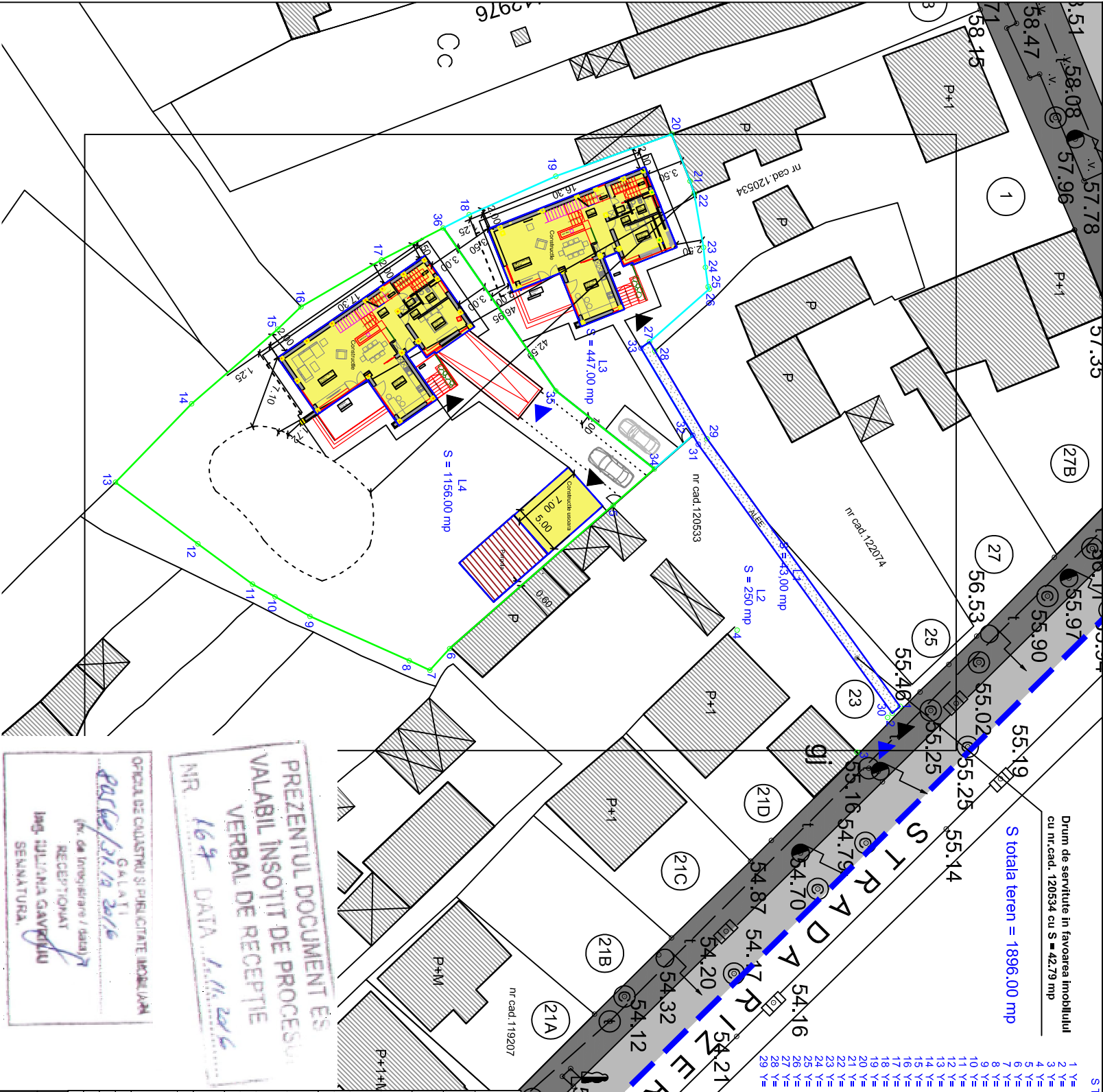
ING. LILIANA GAVRUTIU

SEMNATURA.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U2.2 REGLEMENTARI URBANISTICE DE DETALIU



PREZENTUL DOCUMENT ES
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCES-
VERBAL DE RECEPTIE
N.R. 168 DATA 1.11.2016
OFICINA DE CALITATE SI PIERICITARE IMOBILIARA
GALATI
Ing. LILIANA GAVRILIU
RECEPȚIONAT
SEMNAȚURA.

INTOCMIT	teh. Apostule	Data: 2016	PLAN TOPOGRAFIC
Scara: 1:1000			PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN STRADA RIZER NR.23 LOT 1 MUNICIPIUL GALATI
Data: 2016			BENEFICIARI : CURELARU STELIAN SI CURELARU SILVIA

Seif Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu	Scara: 1:500
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan	Data:04.2017
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan	

Proiect: Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun Galati, Strada Rizer, Nr.23	Proiect nr. 03/2016
Planșa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE DE DETALIU	Faza P.U.Z.
	U2.2 rev

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	1896.00	100	1896.00	100
Suprafața construită	0.00	0	Corp A 170.00 (locuință) Corp B 180.00 (locuință) Garaj 30.00 Total 380.00	20
Suprafața desfișurată	0.00	0	Corp A 510.00 (locuință) Corp B 480.00 (locuință) Garaj 30.00 Total 1020.00	55.5
Suprafața spații verzi în incintă	1896.00	100	1051.00	55.5
Platformă parcare	0.00	0	15.00	0.8
Suprafața trotuar, terase, alei în incintă, rigole	0.00	0	450.00	23.7
P.O.T.	0%		20.04% obținut: max. 45 %	
C.U.T.	0.00		0.53 obținut: max. 1.50	
H max	-		+8.50 m obținut: max. +9.00 m	

Verificator

Nume

Semnatura

Cerinta

Architecture | Planning | Consultancy @

www.opps.ro

opps

oppidum studio

O.R.C. J17/1807/2006, C.U.I. RO 19193654

Sef Proiect

Dr. Arh. Liliana Buhociu

Scara: 1:500

Proiectat

Ms.Urb. Laura Drăgan

Data:04.2017

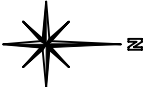
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta
Referat/Nr./Data			
Beneficiar: CURELARU STELIAN			
Proiect: Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun Galati, Strada Rizer, Nr.23			
Proiect nr. 03/2016			

1 Y= 738012.82 X= 443302.22	27 Y= 737977.66 X= 443278.06	32 Y= 737986.67 X= 443282.25
2 Y= 738013.89 X= 443301.03	28 Y= 737978.54 X= 443278.58	31 Y= 737987.35 X= 443282.77
3 Y= 738017.24 X= 443298.07	29 Y= 737987.00 X= 443283.61	30 Y= 738013.88 X= 443301.03
4 Y= 738005.47 X= 443286.52	1 Y= 738012.82 X= 443302.22	2 Y= 738013.88 X= 443301.03
5 Y= 737993.40 X= 443274.57	30 Y= 738013.49 X= 443301.47	3 Y= 738017.24 X= 443298.07
6 Y= 738007.24 X= 443288.80	31 Y= 737987.55 X= 443282.77	4 Y= 738005.47 X= 443286.52
7 Y= 738005.43 X= 443282.89	32 Y= 737986.67 X= 443282.25	5 Y= 737993.40 X= 443274.57
8 Y= 738004.33 X= 443282.89	33 Y= 737978.26 X= 443277.24	
9 Y= 738004.14 X= 443245.33		
10 Y= 738002.25 X= 443241.97		
11 Y= 738001.03 X= 443239.80		
12 Y= 737997.14 X= 443234.53		
13 Y= 737991.21 X= 443226.59		
14 Y= 737983.64 X= 443233.93		
15 Y= 737976.45 X= 443242.23		
16 Y= 737974.29 X= 443244.48		
17 Y= 737969.76 X= 443252.24		
18 Y= 737965.40 X= 443260.69		
19 Y= 737961.69 X= 443269.04		
20 Y= 737957.64 X= 443280.21		
21 Y= 737952.16 X= 443281.98		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		
24 Y= 737970.48 X= 443283.46		
25 Y= 737972.35 X= 443283.72		
26 Y= 737972.57 X= 443283.84		
27 Y= 737977.66 X= 443277.24		
32 Y= 737986.67 X= 443282.25		
33 Y= 737978.26 X= 443277.24		
34 Y= 737969.93 X= 443278.53		
35 Y= 737962.40 X= 443269.04		
36 Y= 737968.69 X= 443280.69		
18 Y= 737961.69 X= 443269.04		
19 Y= 737957.64 X= 443277.24		
20 Y= 737952.16 X= 443281.98		
21 Y= 737957.64 X= 443280.21		
22 Y= 737963.37 X= 443282.38		
23 Y= 737968.55 X= 443283.28		</

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U3 REGLEMENTARI RELETE EDILTARE



LEGENDA

LIMITE

--- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)

— LIMITA LOT CARE GENEAREAZA P.U.Z. (S = 1896.00 mp)

RETELE EDILTARE

RETEA ELECTRICA EXISTENTA DE JOASA TENSIUNE 0.4 kv SI ILUMINAT PUBLIC

RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE

RETEA EXISTENTA DE TRANSPORT GAZE NATURALE

RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU APA RECE



PREZENTUL DOCUMENT EST VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESES VERBAL DE RECEPȚIE
NIR 169 DATA 1/11/2016

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
RECEPȚIONAT
ING. IULIANA GAVRUTIU
SEMNATURA.

INTOCMIT	teh. Apostol E.	Data: 2016	PLAN TOPOGRAFIC
DE AUTORIZARE	Scara: 1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN STRADA RIZER NR.23 LOT 1 MUNICIPIUL GALATI	
AFOSTU FRANTZ	07.10.2010	BENEFICIARI : CURELARIU STELIAN SI CURELARIU SILVIA	

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	Beneficiar:	CURELARIU STELIAN	Proiect nr.	03/2016
Dr. Arh. Liliana Buhociu	Ing. Mogos Emilia				Proiect: Zona Rizer cuprinsa între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun Galati, Strada Rizer, Nr.23		Faza P.U.Z.	
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan				Plansa: REGLEMENTĂRI RELETE EDILTARE		U3 rev	



oppidum studio

O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654

Architecture | Planning | Consultancy @ www.oppo.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRAZILE RIZER, STELEI, RAZBOIENI SI ANUL REVOLUTIEI 1848

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



LEGENDA

LIMITE

--- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 41190.00 mp)

— LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1896.00 mp)

TIPURI DE PROPRIETATE

ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATE PUBLICA

TERENURI IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GALATI

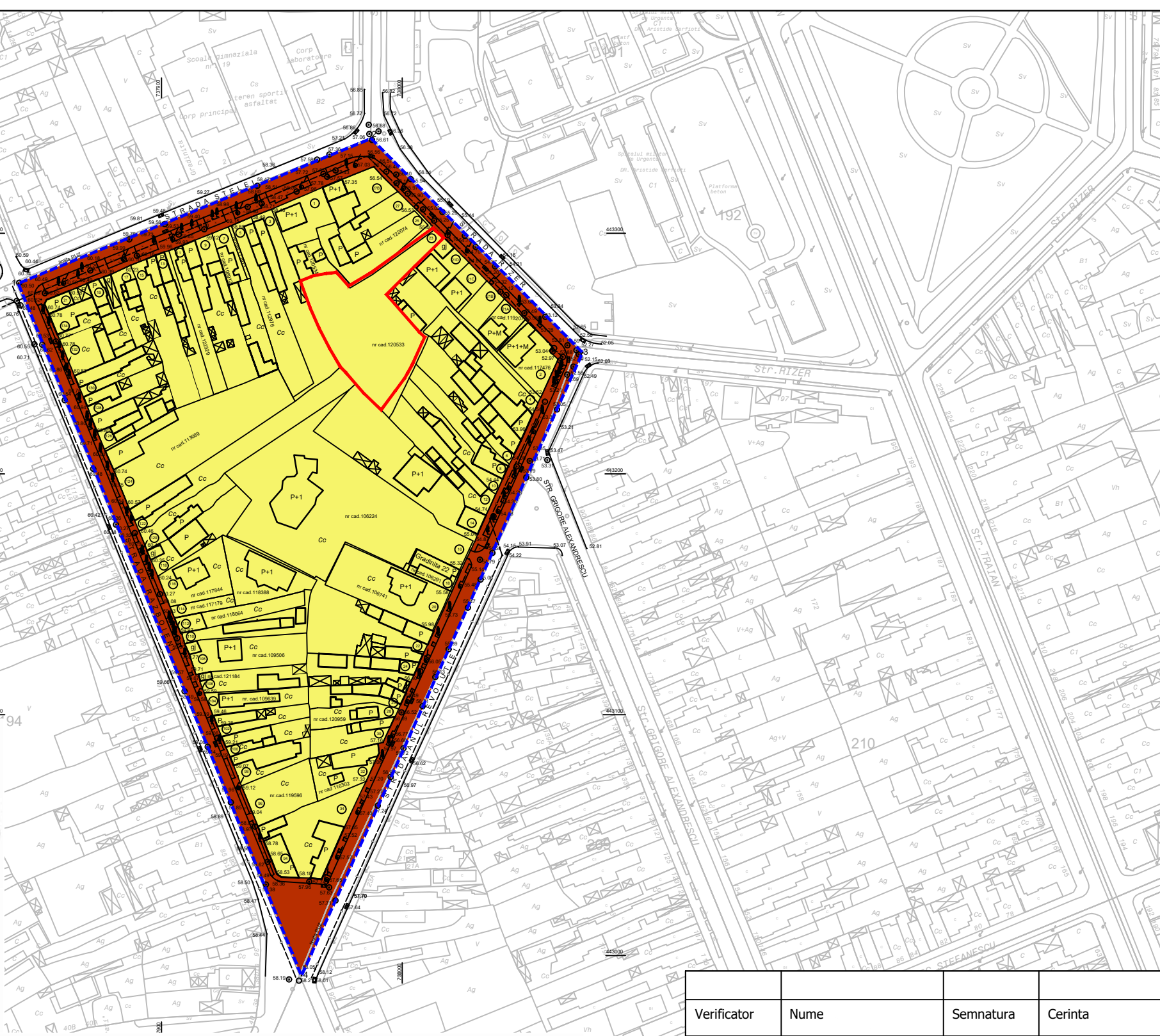
PROPRIETATE PRIVATA

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PREZENTUL DOCUMENT ES
VALABIL ÎNȘOTIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 167 DATA 1.11.2016

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
GALATI
8466/31.10.2016
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. JULIANA GAVRIU
SEMNĂTURA,

DE
AUTORIZARE
Seria RO-GL-F, Nr. 0010
07.10.2010
APOSTU FRANCIS
Categorie B și U



SISTEM COTE M.NEAGRA COORDONATE STEREO '70

INTOCMIT		teh. Apostu E.	Scara: 1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN STRADA RIZER NR.23 LOT 1 MUNICIPIUL GALATI BENEFICIARI : CURELARU STELIAN si CURELARU SILVIA
			Data: 2016	PLAN TOPOGRAFIC

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
 Architecture Planning Consultancy @ www.oppidum.ro oppidum studio O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: CURELARU STELIAN	Proiect nr. 03/2016
				Proiect: Zona Rizer cuprinsă între străzile Rizer, Stelei, Războieni și Anul Revoluției 1848, Mun. Galați, Strada Rizer, Nr.23	
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa:	Faza P.U.Z.
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data: 12.2016	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U4
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan				