

HOTĂRÂREA nr. 561

din 25.10.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 18, zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 527/10.09.2018*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 25.10.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 74106/10.09.2018, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 74108/10.09.2018, al Instituției Arhitect Șef;

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

Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (1), alin. (4), alin. (5), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile pct. 29, alin. (2) și alin. (3) din Anexa 1 la H.C.L. nr. 328/25.07.2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Procedurii privind avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism pentru Municipiul Galați, astfel cum acestea au fost modificate și completate prin H.C.L. nr. 317/27.08.2015;

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, cu modificările și completările ulterioare;

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. 27530/23.03.2018, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 18, zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului, 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. 18, în vederea realizării de „locuințe pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului”, beneficiari, Societatea Makinvest S.R.L. și Societatea Magic Food Industrie S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelilor 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.

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

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

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,*



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 24530 / 23.03.2018

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

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

Zona de studiu delimitată la nord de limita parcele, la vest de strada 13 Decembrie, la sud de strada 9 Mai 1945, la est de limita parcele - obiectiv de investiție „Construire locuința și împrejmuire teren” - amplasament mun. Galați, str. Crinului, lot ½ Inițiatori d-nii Hagiu Enac si Hagiu Nuța - Cristiana, organizatori SC Makinvest SRL si SC Magic Food Industrie SRL

elaborator d-nul arh. Mihai Puiu Bacalu, Birou Individual de Arhitectură, Galați str. Brăilei nr. 1, bl. I, ap. 2, mobil 0749061898, e-mail puiubacalu@yahoo.com .

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat, în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 37655/05.07.2017 și din anexa la documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 37655/05.07.2017 din 01.02.2018, prin următoarele activități:

- ✓ publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament, a celor două planșe 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;
- ✓ afișarea anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul primăriei din strada Domnească, nr. 54;
- ✓ identificarea și notificarea proprietarilor din zona studiată realizată de către SC Magic Food Industrie SRL și SC Makinvest Com SRL;

- ✓ 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, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în modelul anexat la documentul de planificare, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenția elaborării planului și în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;
- ✓ organizarea unei întâlniri cu proprietarii din zona de studiu și deținătorii de rețele edilitare organizată de către SC Makinvest Com SRL și SC Magic Food Industrie SRL.

Procedura de informare și consultare s-a desfășurat în perioada 03.02.2018 - 24.02.2018, observațiile sau semnalările au fost transmise în cadrul întâlnirii organizate în data de 14.02.2018 și în perioada 14.02.2018 - 24.02.2018. Anunțul a fost afișat la sediul primăriei din str. Domnească nr. 54 și postat pe site-ul Primăriei municipiului Galați www.primariagalati.ro. Publicul a fost informat cu privire la consultarea documentației, precum și asupra posibilității de a transmite sugestii, observații și opinii, la locul desfășurării întâlnirii, la registratura generală a Primăriei municipiului Galați sau pe adresa de e-mail arhitectsef@primariagalati.ro.



În data de 14.02.2018 SC Makinvest Com SRL și SC Magic Food Industrie SRL au organizat întâlnirea cu proprietarii din zona de studiu în sala din Galați, b-dul George Coșbuc nr. 257 et. 1. La întâlnire au participat elaboratorul inițial al PUZ-ului d-na dr. arh. Liliana Buhociu, elaboratorul actual al PUZ-lui d-nul arh Mihai Puiu Bacalu și au fost invitați reprezentanții SC Apa Canal SA, SC Electrica SA, SC Distrigaz SA și Agenția pentru Protecția Mediului Galați. Observațiile/propunerile formulate din partea proprietarilor s-au referit la:

- ✓ alinirea construcțiilor, retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară;
- ✓ Funcțiunea zonei;
- ✓ Zona de protecție față de magistrala de canalizare;
- ✓ Indicatorii urbanistici maximali.

Referitor la variantele de plan prezentate de elaborator, în tabelele prezentate proprietarii au optat în totalitate pentru varianta 1, precum și pentru retrageri laterale de 1,5 m respectiv retrageri față de limite posterioare de 2 m.

La observațiile / propunerile formulate au răspuns punctual d-nul arh Mihai Puiu Bacalu, d-na dr. arh. Liliana Buhociu și reprezentantul SC Apa Canal SA așa cum este menționat și în procesul verbal nr. 14598/14.02.2018 și anume:

- ✓ alinierea construcțiilor, retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară s-au propus în corelare cu dimensiunile loturilor și cu reglementările legale în vigoare. Pentru loturile afectate de zona de protecție a magistralei de canalizare și pentru loturile atipice se vor face reglementări punctuale;
- ✓ Funcțiunea zonei - s-a răspuns că loturile sunt dimensionate astfel încât să permită realizarea doar de locuințe individuale;
- ✓ Zona de protecție între 3 - 4 m impusă față de magistrala de canalizare este necesar a fi respectată, întrucât este prevăzută de reglementările tehnice în vigoare;
- ✓ Indicatorii urbanistici maximali sunt prevăzuți în avizul de oportunitate.

In continuare redăm observațiile / propunerile formulate de proprietarii din zona de studiu, în cadrul procesului de consultare publică pentru elaborare PUZ, transmise pe e-mail și / sau înregistrate la Primăria municipiului Galați din str. Domneasca nr. 54, precum și punctul de vedere / răspunsul argumentat al elaboratorului.

CINE A FORMULAT OBSERVAȚIA	DESCRIEREA OBSERVAȚIILOR	RĂSPUNS
Hagiu Nuța Cristina	De acord varianta 1	
Tulug Laurențiu Marian	De acord varianta 1	
SC Leadtech SRL	De acord varianta 1 Retrageri laterale 1,5 m, 4 m față de aliniament, 2 m față de limita posterioară Atribuire teren de la E în schimbul suprafeței de teren aferenta zonei de protecție și siguranța conductă canalizare	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioară a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limită laterală este destinată parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a două străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.
Iacob Romeo Dorin	De acord varianta 1	
Aftene George Iulian și Aftene Silvia	De acord varianta 1	
Ichim Florentin	Retrageri laterale 1,5 m, 4 m față de limita posterioară Are CU 291/21.03.2016 și solicită	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de

	sa construiasca conform plan situatie vizat spre neschimbare	limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minima de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea si funcțiunile propuse.
SC Dandis Nuta SRL	De acord varianta 1 Emitere AC conform cerintelor din CU 547/25.04.2017 Retrageri laterale 3m si Codul Civil pe cealalta Regim de inaltime P+4E - H max 15 m sau defalcare regim inaltime pe functiuni POT max 45 % CUT 1,5 - 2,00	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minima de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.

		În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Coman Marin	De acord plansa 1 Teren grevat de sarcini - conducta canalizare Retrageri laterale 1,5 m, 2 m S și N	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limită laterală este destinată parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Marius și Anamaria Mihai	De acord varianta 1 Retrageri față de limitele laterale 1,5 m, față de aliniament 4 m, față de limita	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de

	posteroara 2m	3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limită laterală este destinată parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a două străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Andrei Adrian	Pentru loturi cu front la strada mai mic de 15 m - retrageri laterale cuprinse între 1 m - 3 m De acord varianta 1	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioară a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limită laterală este destinată parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a două străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism

		eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Pais Elena Eliza	De acord varianta 1 Retrageri laterale 1,5 m iar față de limita posterioara 2,5 m	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Hotnogu Theodor Edmond	De acord varianta 1 Retrageri aliniam propus 3 m - 4 m, laterale 1 - 2 m, fata de limita posterioara 1,5 m	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m

		față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea si funcțiunile propuse.
Anghel Marian Enachi Gheorghe	Locuinte insiruite P+2 niveluri sau locuinte semicolective Retrageri fata de limita de proprietate spre strada 7 - 8 m Retrageri laterale - Cod Civil / 1 m POT 55 % CUT 1,4	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minima de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării

		prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Lungu Gianina	De acord varianta 1 Retrageri aliniam propus 3 m, laterale 2 m, fata de limita posterioara 3 m	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
SC Magic Food Industrie SRL	De acord varianta 1 Retrageri limite laterale 1 / 3 m, retrageri fata de strada 3 m, retrageri fata de limita posterioara 3 m Loturi amplasate pe colt	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este

	retrageri minime 3 / 4 m, respectiv Cod Civil (0,6 - 2 m) dupa caz P+E+M H max 12 m POT 50% - 55% CUT - insiruit 1,54 - 2,09 Cuplat 1, 4 - 1,9 Izolot 1, 4 - 1,9	destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea si funcțiunile propuse. Indicatorii maximali sunt cei prevăzuți în avizul de oportunitate
SC Makinvest Com SRL	De acord varianta 1 Retrageri limite laterale 1 / 3 m, retrageri fata de strada 3 m, retrageri fata de limita posterioara 3 m Loturi amplasate pe colt retrageri minime 3 / 4 m, respectiv Cod Civil (0,6 - 2 m) dupa caz P+E+M H max 12 m POT 50% - 55% CUT - insiruit 1,54 - 2,09 Cuplat 1, 4 - 1,9 Izolot 1, 4 - 1,9	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minima de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării

		prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse. Indicatorii maximali sunt cei prevăzuți în avizul de oportunitate
--	--	--

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

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

ARHITECT - ȘEF
Dr. Arh. Dragoș Horia Buhociu



ÎNTOCMIT
Adriana Blaga



Beneficiar: SC MAKINVEST COM SRL si
SC MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL GALATI
Proiect nr.: 68/2017
Proiectant : B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU

PLAN URBANISTIC ZONAL

**REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE
STRADA 13 DECEMBRIE,
STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI – UTR 18.1**

MEMORIU DE PREZENTARE

FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STRADA 13 DECEMBRIE, STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI – UTR 18.1
Amplasament:	Mun. Galați, strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 si strada Crinului
Beneficiar:	SC MAKINVEST COM SRL si SC MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL GALATI
Proiect nr.:	68/2016
Data elaborării:	11.2017
Faza:	PUZ – Plan Urbanistic Zonal - Memoriu de prezentare
Proiectant urbanism:	B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Șef proiect:	Arh. Mihai Puiu Bacalu, atestat RUR B, C, D, E

PLAN URBANISTIC ZONAL

REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STRADA 13 DECEMBRIE, STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI – UTR 18.1

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STRADA 13 DECEMBRIE, STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI - UTR 18.1

PIESE SCRISE MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STRADA 13 DECEMBRIE, STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI- UTR 18.1
Amplasament:	Mun. Galați, strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 si strada Crinului
Beneficiar:	SC MAKINVEST COM SRL si SC MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL GALATI
Proiect nr.:	68/2017
Faza:	PUZ – Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Șef proiect:	Arh. Mihai Puiu Bacalu
Data elaborării:	05.2018

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 1645/15.12.2016 eliberat de Primaria Mun. Galati pentru d-nii. **Hagiu Enac și Hagiu Nuța - Cristiana** care doresc realizarea unei locuințe și împrejmuire teren, pentru imobilul situat în str. Crinului, lot 1/2 sau identificat prin nr. cadastral 120826, nr. Carte Funciara 120826 - 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 1645/15.12.2016 eliberat de Primaria Mun. Galati pentru d-nii. **Hagiu Enac și Hagiu Nuța - Cristiana** care doresc realizarea unei locuințe și împrejmuire teren, pentru imobilul situat în str. Crinului, lot 1/2 sau identificat prin nr. cadastral 120826, nr. Carte Funciara 120826 și se întocmește la solicitarea Primăriei Municipiului Galați.

Zona studiată P.U.Z. este situată în intravilan, în zona de nord-vest a municipiului Galați, are o suprafață de 6,59 ha și este delimitată la nord de domeniu privat, Cooperativa Infratirea, la est de strada Crinului, Federalcoop, și la vest de strada 13 Decembrie.

Terenul parcelei ce a generat PUZ este situat pe str. Crinului, lot 1/2 sau identificat prin nr. cadastral 120826, nr. Carte Funciara 120826 și zona studiată este delimitată astfel:

- la nord: domeniu privat, Cooperativa Infratirea
- la est: domeniu public, strada Crinului, Federalcoop
- la sud: strada 9 Mai 1945, Prodcoop,
- la vest: strada 13 Decembrie

S-a obținut **Avizul de oportunitate nr. 2/ASMG din 30.06.2017** din partea Primăriei Mun. Galati.

- Terenul lotului pentru care s-a obținut CU și Aviz de oportunitate are suprafața de 535 mp, cu o formă aproximativ dreptunghiulară în plan cu patru laturi (aproximativ 24,00 m x 22,00 m), categoria de folosință curți - construcții. **Acest teren face parte dintr-o zonă de 6.98 ha ce cuprinde mai multe loturi,** care au fost parțial vandute de către proprietarii inițiali SC MAKINVEST COM SRL

si SC MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL catre mai multe persoane fizice / juridice. Pentru unele din terenurile vandute s-au obtinut certificate de urbanism, majoritatea pentru functiune rezidentiala.

- In zona **se propune realizarea de locuințe pe loturi individuale**. In funcție de tipul parcelarului ales în raport cu spațiul stradal, elaboratorul propune modificări fata de propunerile din PUG mun. Galati aprobat ale funcțiunii zonei, modificarea procentului de ocupare a terenului, reglementarea retragerilor, conformarea lotizărilor, respectiv realizarea de căi de acces rutiere și pietonale conform reglementărilor legale în vigoare, precum și stabilirea reglementărilor urbanistice specifice locuințelor individuale.

Titlul proiectului va fi: „**PUZ – Realizare locuinte pe loturi in zona delimitata de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 si strada Crinului**”- UTR 18.1

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizată, art 32:

(1) *În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:*

c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat.

(5) *În situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul urbanistic general:*

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse în ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism.

(6) *Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau, dupa caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentatia tehnica în vederea obtinerii autorizatiei de construire.*



Amplasarea zonei de studiu în Municipiul Galați

Obiective urmărite prin PUZ

Prin caracterul rezidențial propus prin acest proiect, se va asigura integrarea zonei în cadrul vecinătăților existente, în care există multe locuințe individuale, precum și colective.

Prin acest PUZ se urmărește realizarea următoarelor obiective principale:

- se va asigura funcționarea principală de locuire a zonei studiate, în relație corectă cu toate funcțiunile existente în vecinătate;

- se vor asigura fluxurile și circulația interioară corecte, lesnicioase, în cadrul zonei, precum și necesarul de parcare și spații verzi, în conformitate cu normele în vigoare;

- prin PUZ, se propune racordarea la rețelele existente în zonă, de delimitare cu apă, canalizare, gaze naturale, electrice și telecomunicații; echiparea edilitară a zonei se va realiza cu luarea în considerare a tuturor necesităților specifice, conforme cu funcțiunile, precum și a zonelor de protecție corespunzătoare, cu respectarea normativelor/legislației în vigoare;

- amplasarea clădirilor față de vecinătăți, orientarea spațiilor funcționale majore față de punctele cardinale, precum și regimul de înălțime propus, vor respecta legislația în vigoare;

-de asemenea, si gabaritele spatiilor interioare vor trebui sa asigure un confort interior corespunzator functiunii de locuire.

- Pentru realizarea acestui proiect se propune varianta 1, dupa consultarea populatiei: Varianta in care circulatiile interioare carosabile vor avea latimea de 7m (circulatii cu sens unic cu parcare si trotuar doar pe o parte), care respecta intabularile deja realizate.

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 18	6,98 ha	535,00 mp



Extras din PUG aprobat –UTR 18

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.
- HOTĂRÂRE 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 National (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 semnătura pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanștilor 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 aglomerărilor urbane și clasificarea aglomerărilor 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 de nord - vest a orașului Galați.

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 orășenești 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 Emboricească”, 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 printr-o structura nouă a tramei stradale care a fost creată în urma desființării aeroportului militar - civil, ca urmare a deciziei impuse de tratatul cu URSS. Astfel a luat ființa cartierul Aeroport cu mai multe microraiioane și care cuprinde și actuala zona studiată.

DISFUNCIONALITATI MAJORE	OPTIUNI - PRIORITATI
ARTERE DE CIRCULATIE REDUSE SAU CU PROFILURI NECORESPUNZATOARE, UTILIZATE CA DRUMURI DE EXPLOATARE AGRICOLE	SE VOR STABILI TRASEE PENTRU ARTERE DE CIRCULATIE PROFILATE CORESPUNZATOR CATEGORIEI DE DRUM URBAN, INCLUSIV SPATII DE PARCARE CORESPUNZATOARE
ZONA STUDIATA NU ARE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA CORESPUNZATOARE	REALIZAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE IN CONCORDANTA CU ARTERELE DE CIRCULATIE PROPUSE SI CU ZONIFICAREA FUNCTIONALA.

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 „**PUZ – Realizare locuinte pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului – UTR 18.1**”, se situează în intravilan, în zona nord-vest 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: domeniu privat, Cooperativa Infratirea
- la est: domeniu public, strada Crinului, Federalcoop
- la sud: strada 9 Mai 1945, Prodcoop,
- la vest: strada 13 Decembrie

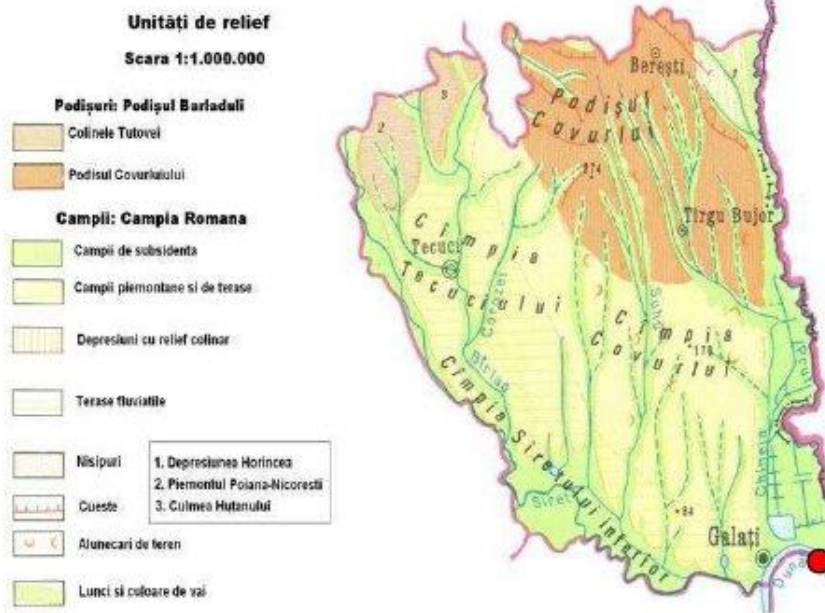
Zona a fost delimitată ținând cont de propunerea justificată a elaboratorului, astfel încât să cuprindă vecinătățile construite asupra cărora investiția propusă poate produce impact direct, cu menținerea zonelor constituite și pentru care în funcție de caracterul locuințelor, tipul parcelarului și configurația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

Geomorfologic, amplasamentul cercetat face parte din terasa medie a Siretului, străbătut în această zonă, aproximativ de la nord la sud, de Valea Fileștilor și de Valea Viilor.

Practic, amplasamentul este situat pe versantul stâng al Văii Viilor (astupată parțial natural și artificial în această zonă) și parțial în firul acestei văi și la baza versantului drept, vale ce se întâlnește până la nord de Liceul Energetic.

Geologic, terenul este alcătuit din depozite de vârstă cuaternară, de natură eoliană (loessuri) și aluvionară (prafuri, argile, nisipuri).

Hidrogeologic, zona cercetată se caracterizează prin prezența unei pânze de apă freatică, cantonată în depozitele de loess, la adâncimi variabile, în funcție de cotele de teren pe versant: de $-4,00 \div -4,50$ m în firul văii și de $-6,50 \div -8,00$ m pe versant (a se vedea planul de situație anexat cu poziția forajelor executate în august 2014 și adâncimea nivelului hidrostatic). De remarcat este faptul că în firul văii, nivelul hidrostatic s-a ridicat cu circa 0,50 m în timpul executării forajelor, fapt de care se va ține seama.

Tectonic, municipiul Galați se află pe linia de fractură Focșani-Nămoloasa-Galați, fapt ce face să se resimtă puternic cutremurele de pământ ce au loc în zona Vrancei.

Seismic, municipiul Galați prezintă gradul VIII de intensitate seismică, conform **STAS 11100/1-1993**, o perioadă de colț de $T_c = 1,0$ sec și o accelerație orizontală $a_g = 0,30$ g, pentru o perioadă IMR=225 ani și 20% posibilitate de depășire în 50 ani, conform „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ **P1001/2013** (fig. 3.1 și 3.2).

Adâncimea de îngheț pentru Galați este de -1,00 m, conform **STAS 6054/1977**.

CERCETAREA TERENULUI

Pentru determinarea stratificației terenului de fundare, a caracteristicilor fizice ale acestuia, pe amplasamentul indicat s-a executat o serie de foraje, cu sondeza de Ø2" (în august 2014), duse până la adâncimi de $-6,00 \div 7,00$ m față de cotă teren, amplasate conform planului de situație anexat.

Din forajele executate, rezultă că în funcție de nivelul apei subterane și a grosimii stratului de loess, sensibil la umezire, există 3 zone, în care stratificația terenului este următoarea:

1. În zona A (forajele f_1, f_2, f_3, f_{10});

- În suprafață se întâlnește un strat de umpluturi de pământ negru, bucăți de beton, zgură cu grosimi de $1,10 \div 2,50$ m (forajele f_1, f_2, f_3, f_{10}).
- Sub aceste umpluturi și până la $-1,80 \div -2,50$ m, în forajele f_2, f_3, f_{10} , se găsește un strat de loess galben, vârtos-consistent; în forajul f_1 , până la $-3,50$ m, se găsește un strat de praf argilos cafeniu consistent-vârtos.
- În continuare, până la adâncimea de $-6,00 \div -6,50$ m, unde s-au oprit forajele executate, loessul se umezește devenind consistent-moale.

Apa subterană, în forajele executate, a fost întâlnită la adâncimi cuprinse între $-4,00 \div -4,50$ m, cu stabilizare în timpul executării forajelor la adâncimi de $-3,80 \div -4,00$ m.

2. În zona B (forajele f_4, f_5, f_6, f_9);

- În suprafață se găsește un strat de umpluturi de pământ negru, cărămizi, betoane, zgură de $1,00 \div 1,60$ m grosime.
- Urmează până la adâncimi de $-3,90 \div -5,20$ m, un strat de loess galben macroporic, sensibil la umezire, puțin umed, grupa „B” (conform **NP 125-2010**), cu umidități de $w = 12,0 \div 14,5\%$.
- În continuare, până la adâncimi de $-6,50 \div -7,00$ m, loessul se umezește, devenind consistent-moale.

Apa subterană a fost întâlnită în forajele executate (în august 2014), la adâncimi de $-6,50 \div -6,70$ m, față de cotă teren.

3. În zona C (forajele f_7, f_8);

- În suprafață se găsește un strat de umpluturi de pământ negru, bucăți de beton, cărămizi, loess galben de $1,60 \div 2,00$ m grosime.
- Urmează până la adâncimi de $-4,60 \div -5,80$ m, un strat de loess galben macroporic, sensibil la umezire, grupa „B” (conform **NP 125-2010**), cu umidități de $w = 11,5 \div 14,5\%$.
- În continuare, până la adâncimi de $-6,50$ m, unde s-au oprit forajele executate, loessul devine consistent și moale în bază.

Apa subterană n-a fost interceptată în forajele executate, nivelul hidrostatic fiind situat la adâncimi de circa $-8,00$ m față de cotă teren (din forajele de adâncime executate anterior în zonă).

CONDIȚII DE FUNDARE ȘI RECOMANDĂRI

Față de cele de mai sus și conform normativelor în vigoare, fundarea viitoarelor construcții se poate face astfel:

- I. În zona A**—fundarea **construcțiilor parter – parter + 4 etaje** se poate face la **adâncimea impusă constructiv**, sub adâncimea de îngheț de $-1,00$ m pentru Galați, pe o pernă de balast de minim $1,00$ m grosime, sub cota de fundare.

În baza pernei de balast se va crea un pat de lucru (blocaj) de $0,30 \div 0,50$ m grosime, din piatră spartă, supraciuruitură, bine compactată.

- Dimensionarea și executarea pernei de balast se va face conform normativ **C 29-1977**, realizându-se o zonă de gardă (evazare în afara fundațiilor) de 1,00 m lățime.
- Presiunea convențională ce se va lua în calcul va fi de $P_{conv} = 120$ kPa la grupări fundamentale.
- Deoarece apa subterană este în suprafață, nu se vor executa subsoluri.
- Apa fiind în suprafață, nu se va folosi zgură de furnal, în locul materialului granular, aceasta ridicând agresivitatea apei față de metale și betoane neprotejate.

II. În zonele B și C

- a. **Clădirile parter – parter + 2 etaje** se pot funda direct pe stratul de loess galben, la adâncimea de $h_{min} = -1,50$ m față de cotă teren, conform normativ **NP 125-2010**.
 - Umpluturile eterogene (pământ, betoane, cărămizi), cât și accidentele de teren (beciuri, bazine betonate, conducte subterane) ce depășesc cota de fundare, vor fi excavate și înlocuite cu loess galben curat, bine compactat în strate subțiri de $15 \div 20$ cm grosime, cu o densitate medie de $\rho_d = 1,50$ t/m³.
 - Presiunea convențională ce se va lua în calcul va fi de $P_{conv} = 80 \div 100$ kPa, la grupări fundamentale.
- b. **Clădirile parter + 3 etaje – parter + 4 etaje** se pot funda la **adâncimea impusă constructiv** ($h_{min} = -1,50$ m), pe o pernă de balast de minim 1,00 m grosime, sub cota de fundare. Perna de balast se va realiza pe un pat de lucru (blocaj) de $0,30 \div 0,50$ m grosime, din piatră spartă, supraciuruitură, bine compactată.
 - Presiunea convențională ce se va lua în calcul va fi de $P_{conv} = 120$ kPa, la grupări fundamentale.
 - Și în acest caz, nu se va folosi zgura de furnal, deoarece loessul umezit se găsește până la adâncimi de $-4,50 \div -5,80$ m.
 - Pentru realizarea pernei de balast se va ține seama de indicațiile normativului **C 29-1977**.

În **cazul construcțiilor care depășesc regimul de înălțime parter + 4 etaje** pe tot amplasamentul, fundarea se va face prin intermediul de coloane forate (Benotto), încastrate corespunzător în stratul de prafuri argiloase consistente-vârtoase, întâlnit începând cu adâncimi de -28,00 m, față de cotă teren (din forajele de adâncime din zonă, inclusiv cele de la SALBERO).

■ Sarcina orientativă ce se va lua în calcul va fi de 120 t/coloană.

■ Lungimea coloanelor forate și sarcina pe coloană vor fi definitive printr-o încercare pe coloană pe amplasament, conform standardelor.

■ Se va face o sistematizare verticală corespunzătoare, ținând seama că terenul este în pantă și fără a se umple valea existentă pentru ridicarea cotelor terenului.

■ Se vor realiza șanțuri și rigole betonate, de preluare a apelor de pe pantă și din vecinătatea construcțiilor și dirijarea către un emisar în funcțiune.

■ La proiectare, execuție și exploatare se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare cu ape provenite din precipitații sau din rețelele conductele hidroedilitare din zonă.

■ Conform normativului **NP125-2010**, conductele purtătoare de apă vor fi introduse în canale de protecție, fiind pozate sub adâncimea de îngheț de -1,00 m pentru Galați (conform **STAS 6054/1977**).

■ Se va face o sistematizare verticală corespunzătoare, astfel încât apele de precipitații să nu stagneze în imediata vecinătate a construcției, ținând seama și că terenul prezintă o ușoară pantă spre est.

■ Se vor executa trotuare corespunzătoare, prevăzându-se hidroizolații împotriva infiltrațiilor apelor pluviale în zona fundațiilor.

La proiectare, execuție și exploatare se va ține seama de:

▶ Normativ **NP125-2010** și normativ **NP 074/2014**, privind proiectarea și executarea construcțiilor fundate pe terenuri sensibile la umezire grupa „B”, considerate pământuri dificile;

▶ Normativ **C 29-1977** și **C 29-1985**, privind îmbunătățirea terenului de fundare prin umpluturi de loess bine compactate;

▶ Normativ **NP112-2004**, privind proiectarea și executarea lucrărilor de fundații directe la construcții;

▶ Normativ **C169-1988**, privind executarea săpăturilor și recepționarea lucrărilor de terasamente pentru fundarea construcțiilor civile;

▶ **STAS 6054/1977** privind adâncimea limită la îngheț de -1,00 m pentru Galați;

▶ **STAS 2561/3/1990** – prescripții generale de proiectarea piloților;

▶ **STAS 2561/3/1990** – prescripții generale de proiectare a piloților cu diametru mare;

▶ Normativ **NP 045/2000**, privind încercarea în teren a piloților de probă și a piloților de fundare;

▶ **STAS 11100/1/1993** privind gradul VIII MSK și „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ **P100-1/2013** privind perioada de colț $T_c = 1,0$ sec și accelerație orizontală $a_g = 0,30$ g (din fig. 3.1, 3.2).

prezentul studiu poate fi utilizat pentru PUZ, urmând să se facă studii geotehnice amănunțite pentru fiecare obiectiv în parte.

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 de nord-vest a Municipiului Galați.

Accesul rutier în zona studiată se face în mod direct de pe străzile: Str. 13 Decembrie și 9 Mai, zona studiată fiind cuprinsă între aceste străzi.

Funcțiunea preponderent rezidențială a teritoriului studiat reprezintă o sursă care generează/atrage trafic în special către locurile de muncă și înapoi, către casă.

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. În soluția propusă se vor realiza artere de circulație noi, care să deservească locuințele și celelalte obiective care se vor construi.

- Capacități și trasee ale transportului comun

Zona studiată, în prezent nu este legată cu orașul cu mijloace de transport în comun.

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 strazile 13 Decembrie și 9 Mai

Locuire – este funcțiunea care va fi preponderentă în zona studiată și se va materializa prin *locuințe individuale*

Învățământ: în zona studiată nu sunt spații de învățământ.

Spații verzi:

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

Spații verzi, inaccesibile publicului, se vor realiza în curțile 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

În zona studiată nu există un fond construit definitivat, fapt ce determină ca POT și CUT să fie propuse în partea de reglementări urbanistice

2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent din zona studiată este format din 2 construcții de locuit și niste garaje, grupate într-o baterie..

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

În zona studiată nu există servicii pentru deservirea populației..

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.

2.7.2. CANALIZAREA APELOR UZATE ȘI PLUVIALE

Zona analizată are în prezent autorizație (nr. 481/17-08-2017) pentru realizarea rețelelor de apă și canalizare. În baza acestei, sunt realizate cca 80% din lucrări. Se continuă lucrările de montare conducte, urmând ca finalizarea lucrărilor să se realizeze până în trim. IV 2018, după care rețelele de apă și canalizare vor fi predate primăriei Galați.

Racordul consumatorilor la această rețea de distribuție se face prin intermediul căminelor de contorizare și a căminelor de vizitare stradale cu capac din fontă.

2.7.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Rețelele de iluminat public vor fi amplasate pe strazile care au fost propuse.

2.7.4. TELECOMUNICAȚII

Rețelele de telecomunicații se vor realiza pe traseul strazilor propuse.

2.7.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Zona studiată nu are rețele de gaze naturale. Acestea se vor putea realiza în baza unui proiect de exindere rețele gaze.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

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 pamântului);
- 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 accidentali; 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 nears, rezultate din gazele de eșapament;
- reziduri produse de uzura anvelopelor (în special la frânarea putenică);
- 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 ploi 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 nici o 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 precolectare, 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

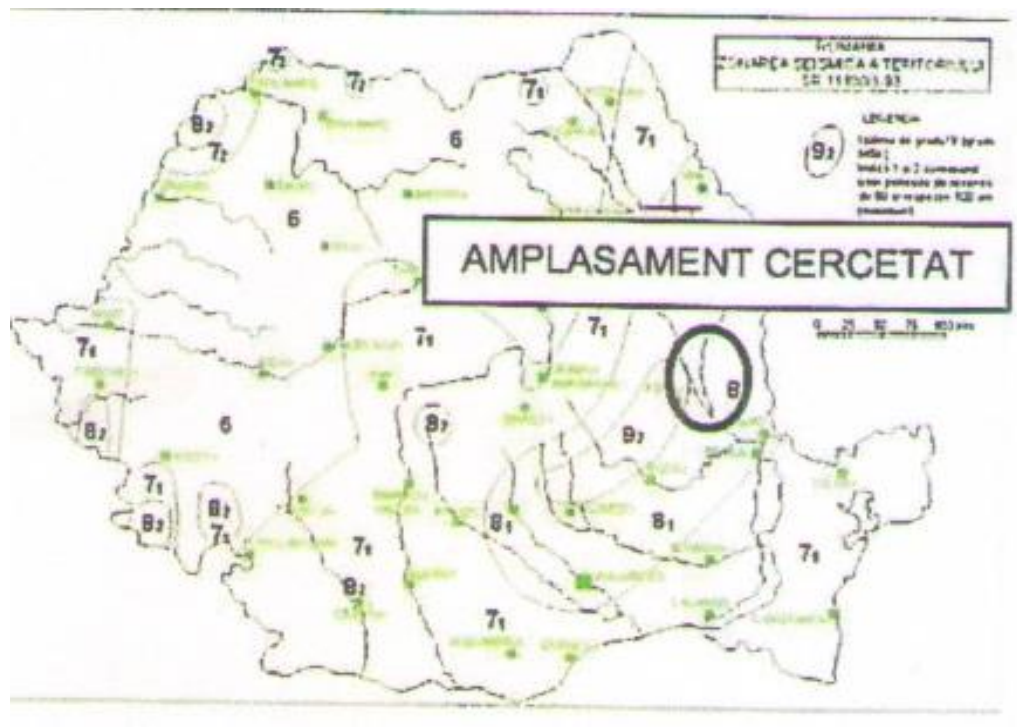
- Risc seismic

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- Nămolosa – 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 acestora.

Stratul de loess galben macroporic sensibil la umezire care alcătuiește terenul de fundare de pe terasele medii și inferioare ale Siretului și de asemenea de pe zona de pantă aparține categoriei terenuri "dificile de fundare". Tot categoriei terenurilor dificile de fundare aparține și pământul cu conținut ridicat de materii organice (măl, 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 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 teren - 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.

În zona studiată nu există pericolul de inundații.

- 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 periclitatea 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, mâlit, 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 construibilitate 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.

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat pe UTR 18 partial si va fi marcat cu **UTR18.1** pentru care se prevăd următoarele reglementări:

locuințe colective;

echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); institutii si servicii publice;

scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;

parcage publice supraterrane multietajate, subterane;

amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcage, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri;

lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;

*constructii aferente echipamentelor edilitar***Funcțiuni existente si mentinute:**

activitati agrozootehnice,

activitati productive in unitati dispersate,

spatii verzi,

constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare,

institutii si servicii publice,

comert, servicii,

locuinte individuale,

unitati agrozootehnice.

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

-Subzona locuințe individuale,

- subzona institutii (culte)

- subzona circulatii rutiere

- subzona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare

FUNCTIUNI ADMISE

Utilizări admise subzona locuinte si comert:

- (1) Locuințe individuale și colective mici cu regim maxim de înălțime P+2 niveluri +M, în regim de construire discontinuu (construcții înșiruite, cuplate sau izolate pe parcelă);
- (2) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafață mai mică de 150 mp privind: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică); activități de învățământ, tip grădiniță/afterschool/cluburi pentru copii; activități de sănătate, tip cabinete medicale, centre pentru preluarea analizelor medicale;
- (3) Instituții și servicii publice, birouri;
- (4) Activități productive manufacturiere nepoluante în spații cu suprafața construită mai mică de 100 mp;
- (5) Parcaje publice la nivelul solului;
- (6) Garaje de maxim 2 mașini doar în interiorul loturilor;
- (7) Spații pietonale, spații plantate, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- (8) Construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare;

- (9) Lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor.
- (10) Lucrări de modificare nestructurale: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției;
- (11) Lucrări de reabilitare: reabilitare termică a fațadelor, reabilitarea instalațiilor;

Utilizări admise cu condiționări:

- (1) 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;
- (2) Sunt admise funcțiuni comerciale și servicii profesionale, numai dacă suprafața acestora este mai mică de 150,00 mp (suprafața desfasurată) și nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare; unitățile de alimentație publică se pot amplasa numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- (3) Schimbarea parțială a destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, grădiniță/afterschool/cluburi pentru copii, comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
- (4) Pensiuni, doar pentru practicarea microturismului.
- (5) Panourile publicitare se pot amplasa doar cu condiția respectării „Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați”;

Utilizări admise subzona institutii (culte) si servicii:

- (1) Construcții culte;
- (2) Instituții, servicii și echipamente publice;
- (3) Construcții de agrement/ locuri de joacă pentru copii;
- (4) Activități productive manufacturiere nepoluante și artisanale în spații cu suprafața construită mai mică de 100 mp;
- (5) Parcaje publice la nivelul solului;
- (6) Spații publice, pietonale, spații verzi;
- (7) Construcții aferente echipamentelor edilitare;

Utilizări admise cu condiționări

- (1) 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 celorlalte clădiri existente;

- (2) Amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, în zone mai puțin vizibile din spațiul public, dar semnalizate corespunzător pentru potențialii utilizatori; amplasamentele nu vor stânjeni activitatea desfășurată zilnic în zonă și vor rezolva și/sau ameliora lipsa locurilor de parcare și traficul generat de alte funcțiuni existente în zonă;
- (3) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie să fie accesibile pentru utilizatori, dar amplasate discret (să nu fie vizibile direct din spațiul public);

INDICI URBANISTICI

Aceștia vor fi diferențiați pe cele două subzone cu construcții, astfel:

Subzona locuințe individuale

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul regimului de înălțime **P+2+M**;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Regimul de construire	POT
Înșiruit /colectiv cu înălțime mică	55%
Cuplat	45
Izolată	40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de construire	CUT	
	P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înșiruit /colectiv cu înălțime mică	1.4	2.0
Cuplat	1.1	1.6
Izolată	1.0 01	1.4

Subzona instituții si servicii

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

RH minim – P+1 (6,0 m la atic și 8,0m la coamă)

RH maxim - P+3 (12 m la atic si 15 m la coama)

Suprafața parcela	POT (%)**	CUT**
Construcții P+1	50	1,0
Construcții P+3	50	2,0

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

Circulația în zona studiată se va propune în varianta de strazi cu sensuri unice, pentru a se putea asigura atât o suprafață carosabilă de 3,5 m, precum și o bandă destinată parcării auto și spații plantate, așa cum rezulta din planșa 2.1 - Profile transversale.

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

În zona studiată se propun subzone funcționale noi, care au caracteristici specifice și care sunt dezvoltate și prezentate detaliat în cadrul regulamentului local de urbanism.

SzL – subzona Locuințe și comerț /servicii de proximitate

SzIS - subzona Instituții (culte) si servicii

SzCr - subzona Circulații rutiere (carosabil existent, precum și carosabil propus cu un sens de circulație și cu parcuri în lungul străzii, trotuar existent și propus)

SzV - subzona Spații verzi amenajate, aferente circulațiilor rutiere

SzTE - subzona echipamente tehnico-edilitare (aceasta nu se poate evidenția distinct deoarece se suprapune total, în diferite proporții, peste celelalte subzone)

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ P.U.Z. - UTR 18.1

Subzona functionala		Existent		Propus	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
SzL (Locuinte)		65.976	94,50	54.192	77,62
SzIS (Institutii - culte)		-	-	1.000	1,44
SzV (Sp. verzi aferente circulatii rutiere)		-	-	1.400	2,00
SzCr (circulatii) din care,	Carosabil + parcare	1.741	2,50	10.200	14,61
	Trotuare	2.098	3,00	3.023	4,33
TOTAL		69.815	100	69.815	100

BILANTUL REAL DE SPATII VERZI se prezinta astfel:

- spatii verzi aferente cailor de circulație - SzV: S= 1400 mp
- spatii verzi aferente instituii si servicii - cuprinse in cadrul SzIS: S = 100 mp
- spatii verzi (plantate) in incinta loturilor pentru locuinte – cuprinse in cadrul SzL - se reglementează prin PUZ ca 20 % din suprafata aferenta loturilor pentru locuinte sa fie spatii verzi plantate in incinta: S = 10838 mp

TOTAL spatii verzi propuse prin PUZ:

$$1400 + 100 + 10838 = 12338 \text{ mp}$$

Suprafata de spatii verzi aferenta PUZ = 12338 mp; se ia in calcul pentru cca 473 locuitori (135 loturi x estimat 3,5 loc/lot)

Rezulta: 12338 mp spațiu verde/ 473 locuitori = **26,08 mp spațiu verde/locuitor** in zona studiata prin PUZ.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

In zona studiata se vor realiza extinderi de rețele de apa, canalizare, electrice si gaze, deoarece zona respectiva nu a avut nici un fel de investiții.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

3.6.2. CANALIZAREA

Zona analizată are in prezent autorizație (nr. 481/17-08-2017) pentru realizarea rețelilor de apa si canalizare. In baza acestei, sunt realizate cca 80% din lucrări. Canalizarea stradală în noile condiții este dimensionata adecvat și se realizeaza. din conductă PASFIN. Se continua lucrările de montare conducte, urmand ca finalizarea lucrarilor sa se realizeze pana in trim. IV 2018, după care rețelele de apa si canalizare vor fi predate primariei Galati.

Racordul consumatorilor la această rețea de distribuție se face prin intermediul căminelor de contorizare și a căminelor de vizitare stradale cu capac din fontă.

3.6.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată se va racorda la iluminatul stradal realizat cu stâlpi metalici. Extinderea rețelelor electrice se va realiza de către societatea de distribuție a energiei electrice.

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 și juridice (conform prevederilor Legii nr. 114/1996).

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

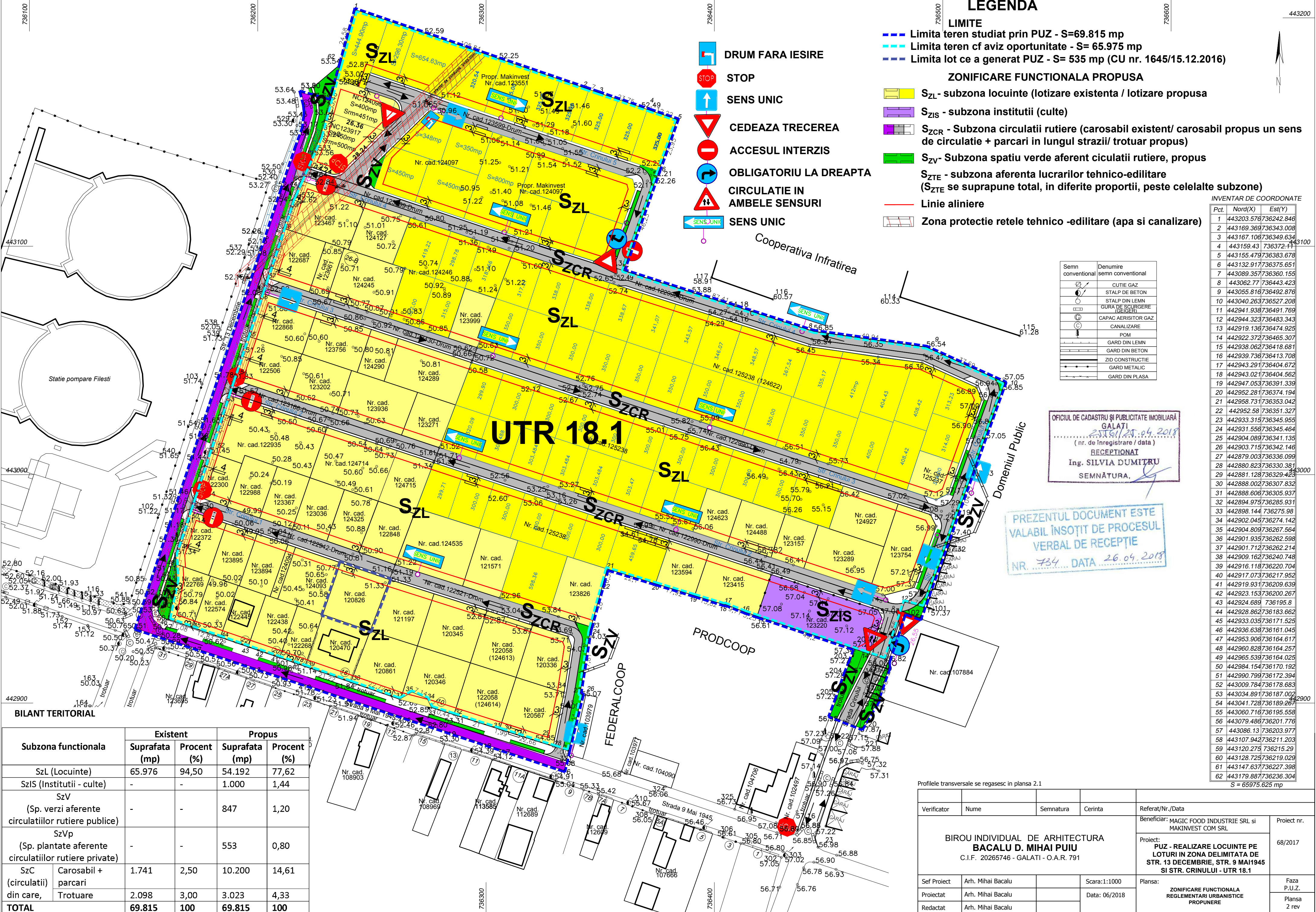
3.8.2. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI

Parcelele din limitele zonei studiate P.U.Z. se află în **proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice**. Trama stradala noua care va deservi zona se propune a trece in domeniul public de interes local.

4. CONCLUZII

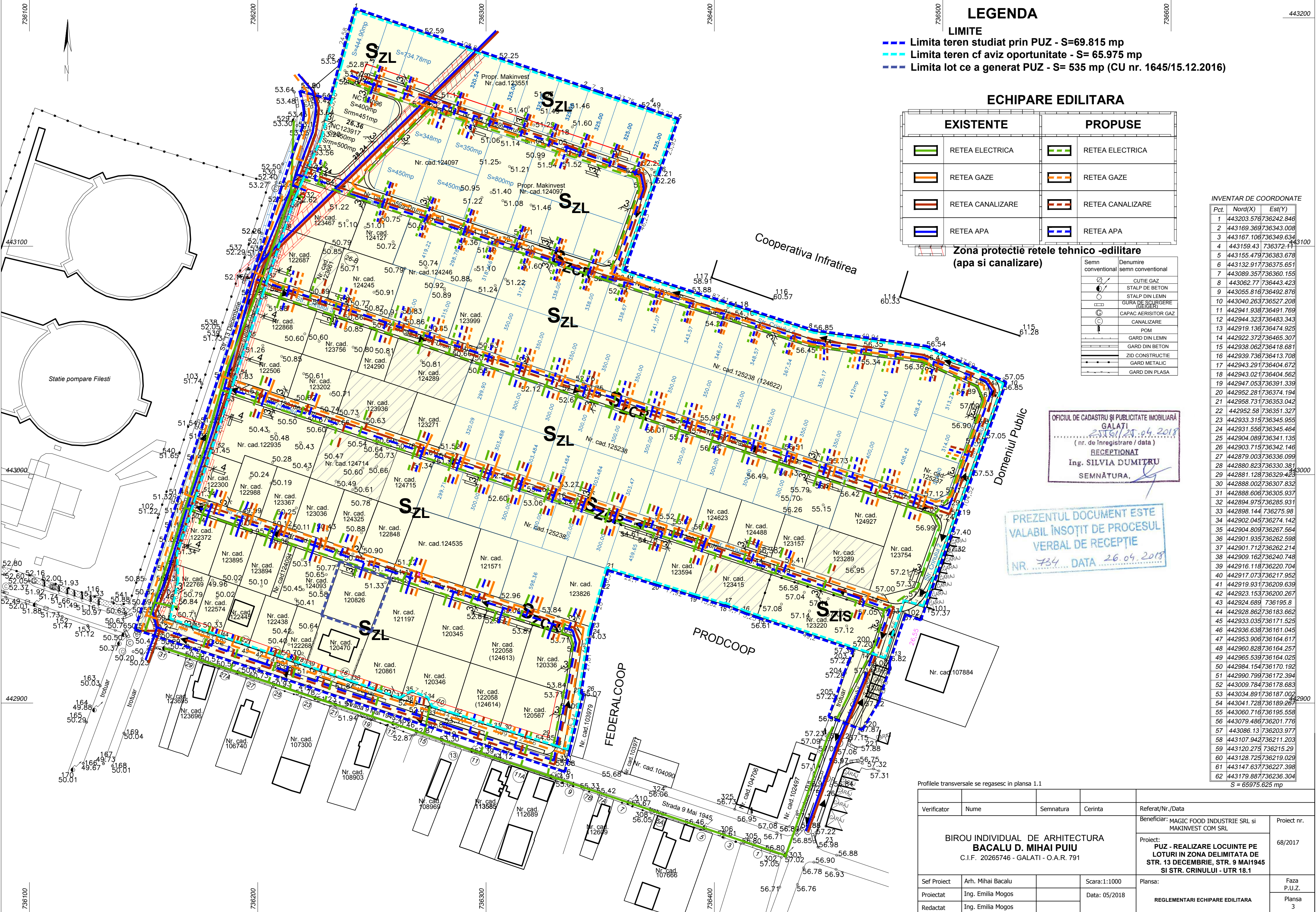
Intervenția propusă prin „**PUZ – Realizare locuinte pe loturi in zona delimitata de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 si strada Crinului**” - **UTR 18.1**, va întări și păstra caracterul rezidențial al zonei și va avea un impact pozitiv asupra calității vieții locuitorilor atât a celor din zona studiată cât și la nivel de municipiu.

Întocmit
arh. Mihai Bacalu



BILANT TERITORIAL					
Subzona functionala		Existent		Propus	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
SzL (Locuinte)		65.976	94,50	54.192	77,62
SzIS (Institutii - culte)		-	-	1.000	1,44
SzV (Sp. verzi aferente circulatiilor rutiere publice)		-	-	847	1,20
SzVp (Sp. plantate aferente circulatiilor rutiere private)		-	-	553	0,80
SzC (circulatii) din care,	Carosabil + parcari	1.741	2,50	10.200	14,61
	Trotuare	2.098	3,00	3.023	4,33
TOTAL		69.815	100	69.815	100

Profilurile transversale se regasesc in plansa 2.1				S = 65975.625 mp	
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				Beneficiar: MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL si MAKINVEST COM SRL	Proiect nr.
				Proiect: PUZ - REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STR. 13 DECEMBRIE, STR. 9 MAI1945 SI STR. CRINULUI - UTR 18.1	68/2017
Sef Proiect	Arh. Mihai Bacalu		Scara:1:1000	Plansa: ZONIFICARE FUNCTIONALA REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE	Faza P.U.Z.
Proiectat	Arh. Mihai Bacalu		Data: 06/2018		Plansa 2 rev
Redactat	Arh. Mihai Bacalu				



LEGENDA

- Limita teren studiat prin PUZ - S=69.815 mp
- Limita teren cf aviz oportunitate - S= 65.975 mp
- Limita lot ce a generat PUZ - S= 535 mp (CU nr. 1645/15.12.2016)

ECHIPARE EDILITARA

EXISTENTE		PROPUSE	
	RETEA ELECTRICA		RETEA ELECTRICA
	RETEA GAZE		RETEA GAZE
	RETEA CANALIZARE		RETEA CANALIZARE
	RETEA APA		RETEA APA

Zona protecție rețele tehnico -edilitare
(apa si canalizare)

Semn conventional	Denumire semn conventional
	CUTIE GAZ
	STALP DE BETON
	STALP DIN LEMN
	GURA DE SCURGERE (GEIGER)
	CAPAC AERISITOR GAZ
	CANALIZARE
	POM
	GARD DIN LEMN
	GARD DIN BETON
	ZID CONSTRUCTIE
	GARD METALIC
	GARD DIN PLASA

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	443203.576736242.846	
2	443169.369736343.008	
3	443167.106736349.634	
4	443159.43	736372.11
5	443155.479736383.678	
6	443132.917736375.651	
7	443089.357736360.155	
8	443062.77	736443.423
9	443055.816736492.876	
10	443040.263736527.208	
11	442941.938736491.769	
12	442944.323736483.343	
13	442919.136736474.925	
14	442922.372736465.307	
15	442938.062736418.681	
16	442939.736736413.708	
17	442943.291736404.672	
18	442943.021736404.562	
19	442947.053736391.339	
20	442952.281736374.194	
21	442958.731736353.042	
22	442952.58	736351.327
23	442933.315736345.955	
24	442931.556736345.464	
25	442904.089736341.135	
26	442903.715736342.146	
27	442879.003736336.099	
28	442880.823736330.381	
29	442881.128736329.423	
30	442888.002736307.832	
31	442888.606736305.937	
32	442894.975736285.931	
33	442898.144	736275.98
34	442902.045736274.142	
35	442904.809736267.564	
36	442901.935736262.598	
37	442901.712736262.214	
38	442909.162736240.748	
39	442916.118736220.704	
40	442917.073736217.952	
41	442919.931736209.639	
42	442923.153736200.267	
43	442924.689	736195.8
44	442928.862736183.662	
45	442933.035736171.525	
46	442936.638736161.045	
47	442953.906736164.617	
48	442960.828736164.257	
49	442965.539736164.025	
50	442984.154736170.192	
51	442990.799736172.394	
52	443009.784736178.683	
53	443034.891736187.002	
54	443041.728736189.261	
55	443060.716736195.558	
56	443079.486736201.776	
57	443086.13	736203.977
58	443107.942736211.203	
59	443120.275	736215.29
60	443128.725736219.029	
61	443147.637736227.398	
62	443179.887736236.304	

S = 65975.625 mp

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
GALATI
25.09.2018
(nr. de Inregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. SILVIA DUMITRU
SEMNAȚURA.

PREZENTUL DOCUMENT ESTE
VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL
VERBAL DE RECEPȚIE
NR. 734 DATA 26.09.2018

Profilurile transversale se regasesc in plansa 1.1

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				Beneficiar: MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL si MAKINVEST COM SRL	Proiect nr. 68/2017
Sef Proiect	Arh. Mihai Bacalu		Scara:1:1000	Planşa:	Faza P.U.Z.
Proiectat	Ing. Emilia Mogos		Data: 05/2018	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	
Redactat	Ing. Emilia Mogos				Planşa 3

PUZ – ”REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STRADA 13 DECEMBRIE, STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI” - UTR 18.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

• Zona studiată prin PUZ este delimitată la nord de limită parcele, la vest de strada 13 Decembrie, la sud de strada 9 Mai 1945, la est de limită parcele si are o suprafata de 6,98 ha (suprafata teren care a generat PUZ S=6,59 ha).

Acest PUZ a fost solicitat prin CU1645/15.12.2016 eliberat de Primaria Mun. Galati pentru d-nii. **Hagiu Enac și Hagiu Nuța - Cristiana** care doresc realizarea unei locuințe și împrejmuire teren, pentru imobilul situat în str. Crinului, lot 1/2 sau identificat prin nr. cadastral 120826, nr. Carte Funciara 120826.

S-a obtinut **Avizul de oportunitate nr. 2/ASMG din 30.06.2017** din partea Primariei Mun. Galati.

• Terenul lotului pentru care s-a obtinut CU si Aviz de oportunitate are suprafata de 535 mp, cu o formă aproximativ dreptunghiulară în plan cu patru laturi (aproximativ 24,00 m x 22,00 m), categoria de folosință curți - construcții. **Acest teren face parte dintr-o zona de 6.59 ha ce cuprinde mai multe loturi**, care au fost partial vandute de catre proprietarii initiali SC MAKINVEST COM SRL si SC MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL catre mai multe persoane fizice / juridice. Pentru unele din terenurile vandute s-au obtinut certificate de urbanism, majoritatea pentru functiune rezidentiala.

• In zona **se propune realizarea de locuințe pe loturi individuale**. In funcție de tipul parcelarului ales în raport cu spațiul stradal, elaboratorul propune modificări fata de propunerile din PUG mun. Galati aprobat ale funcțiunii zonei, modificarea procentului de ocupare a terenului, reglementarea retragerilor, conformarea lotizărilor, respectiv realizarea de căi de acces rutiere și pietonale conform reglementărilor legale în vigoare, precum și stabilirea reglementărilor urbanistice specifice locuințelor individuale.

Titlul proiectului va fi: „**PUZ – Realizare locuinte pe loturi in zona delimitata de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 si strada Crinului – UTR 18.1**”

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizată, art 32:

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat.

(5) În situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse în ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism.

(6) Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau, dupa caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentatia tehnica în vederea obtinerii autorizatiei de construire.

• **Vecinatati:**

Vecinatatile zona studiata prin P.U.Z.- UTR 18.1 – se prezinta astfel:

- la nord: domeniu privat, Cooperativa Infratirea
- la est: domeniu public, strada Crinului, Federalcoop
- la sud: strada 9 Mai 1945, Prodcoop,
- la vest: strada 13 Decembrie

• **Modul de integrare a investitiei in zona:**

Prin caracterul rezidential propus prin acest proiect, se va asigura integrarea zonei în cadrul vecinătăților existente, în care există multe locuințe individuale, precum și colective.

Prin acest PUZ se urmareste realizarea urmatoarelor obiective principale:

-se va asigura funcționarea principală de locuire a zonei studiate, în relatie corecta cu toate functiunile existente in vecinatate;

-se vor asigura fluxurile si circulatia interioara corecte, lesnicioase, in cadrul zonei, precum si necesarul de parcare si spatii verzi, in conformitate cu normele in vigoare;

- prin PUZ, se propune racordarea la rețelele existente în zonă, de delimitare cu apă, canalizare, gaze naturale, electrice și telecomunicații; echiparea edilitara a zonei se va realiza cu luarea in considerare a tuturor necesitatilor specifice, conforme cu functiunile, precum si a zonelor de protectie corespunzatoare, cu respectarea normativelor/legislatiei in vigoare;

-amplasarea cladirilor fata de vecinatati, orientarea spatiilor functionale majore fata de punctele cardinale, precum si regimul de inaltime propus, vor respecta legislatia in vigoare;

-de asemenea, si gabaritele spatiilor interioare vor trebui sa asigure un confort interior corespunzator functiunii de locuire.

- Pentru realizarea acestui proiect se propune varianta 1, dupa consultarea populatiei: Varianta in care circulatiile interioare carosabile vor avea latimea de 7m (circulatii cu sens unic cu parcare si trotuar doar pe o parte), care respecta intabularile deja realizate.
- Subzonele funcționale ale UTR 18.1 propuse prin acest PUZ sunt:

SzL – subzona Locuințe și comerț /servicii de proximitate

SzIS - subzona Instituții (culte) si servicii

SzCr - subzona Circulații rutiere

SzV - subzona Spații verzi amenajate

SzTE - subzona echipamente tehnico-edilitare

PREVEDERI MINIMALE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SzL – subzona Locuințe și comerț /servicii de proximitate

Generlități

Zona de studiu se prezinta ca un teren liber de sarcini (cu exceptia zonei de NV unde este traversat de o conducta magistrala de canalizare). La strada 9 Mai 1945 au fost ridicate deja pe baza autorizatiilor de construire doua locuinte.

Din punct de vedere functional, în zona învecinată sunt locuințe individuale și colective mici, țesutul urban este în general rezidențial, cu echipamente publice aferent, dar există și alte funcțiuni: comerciale, servicii, mica producție manufacturieră, servicii turistice.

În raport cu spațiul stradal există clădiri principale și clădiri secundare – anexe care au diverse poziții față de stradă.

Utilizări admise:

- (1) Locuințe individuale și colective mici cu regim maxim de înălțime P+2 niveluri +M, în regim de construire discontinuu (construcții înșiruite, cuplate sau izolate pe parcelă);
- (2) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafață mai mică de 150 mp privind: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică); activități de învățământ, tip grădiniță/afterschool/cluburi pentru copii; activități de sănătate, tip cabinete medicale, centre pentru preluarea analizelor medicale;
- (3) Instituții și servicii publice, birouri;
- (4) Activități productive manufacturiere nepoluante în spații cu suprafața construită mai mică de 100 mp;
- (5) Parcaje publice la nivelul solului;
- (6) Garaje de maxim 2 mașini doar în interiorul loturilor;
- (7) Spații pietonale, spații plantate, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- (8) Construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
- (9) Lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor.
- (10) Lucrări de modificare nestructurale: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției;
- (11) Lucrări de reabilitare: reabilitare termică a fațadelor, reabilitarea instalațiilor;

Utilizări admise cu condiționări:

- (1) 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;
- (2) Sunt admise funcțiuni comerciale și servicii profesionale, numai dacă suprafața acestora este mai mică de 150,00 mp (suprafața desfasurată) și nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare; unitățile de alimentație publică se pot amplasa numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

- (3) Schimbarea parțială a destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, grădiniță/afterschool/cluburi pentru copii, comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
- (4) Pensuni, doar pentru practicarea microturismului.
- (5) Panourile publicitare se pot amplasa doar cu condiția respectării „Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați”;

Utilizări interzise

- (1) Activități agrozootehnice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- (2) 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;
- (3) Spălătorii auto, ateliere mecanice, service auto, tinichigerii, ateliere de tamplarie, benzinării, vulcanizări etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.,
- (4) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (5) Construcții provizorii de orice natură, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare, cu excepția amplasării temporare a acestora pe durata unor activități sau evenimente desfășurate pe durată limitată de timp;
- (6) Platforme de pre colectare deșeuri urbane.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Autorizarea executării **parcelărilor noi**, în baza prezentului regulament, este permisă dpdv al suprafeței, formei, dimensiunilor, numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; 500 mp pentru locuințe colective mici;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- (2) Pentru parcelările realizate prin divizarea unor terenuri sau prin reconfigurarea unor terenuri alipite, sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent;
- (3) Pentru **parcele existente** - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață, cf. alin. (1)) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.;
- (4) **Parcelele existente** care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (cele referitoare la suprafață) pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Alinierea construcțiilor față de străzile de acces:

- str. 9 Mai 1945 și acolo unde se propun construcții înșiruite (indiferent de stradă: 3 m față de limita lot (aliniament);
- str. 13 Decembrie: 4 m față de aliniament (limita lot);
- str. Crinului 1: 3 m față de limita lot (aliniament);
- str. Crinului 2: 3 m față de limita lot (aliniament);
- str. Crinului 3: 3 m față de limita lot (aliniament);
- str. Crinului 4: 3 m față de limita lot (aliniament);

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a loturilor: min. 3,0 m;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale loturilor:

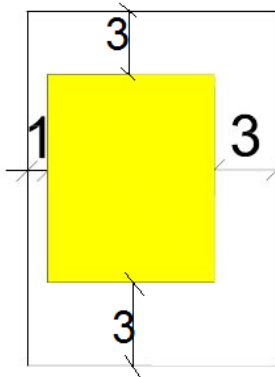
- pe o latura distanta minima va fi de 1,0 m, iar pe latura opusa va fi de min. 3,0 m

pentru a se putea asigura accesul in portiunea de 3,0 m a unui autovehicul (interventie sau parcare in incinta)

Pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi, limitele minime fata de cele doua alinimente vor fi de 3,00 m, exceptie facand aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanta minima este de 4,00 m 9aceasta patand fi mai mare justificat de avizul detinatorului de retele). Fata de celelalte limite, in cazul acestor parcele de colt, se vor respecta prevederile Codului Civil.

În cazul situării la intersecția unor străzi, noile clădiri vor fi proiectate astfel încât să nu prezinte calcane față de cele două străzi.

Exemplu pentru alinierea și amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare:



drum

În cazul investițiilor importante ca funcțiune, volum, suprafața afectată, regimul de construire se va stabili prin PUD numai dacă condițiile sunt îndeplinite cumulativ*;

** cu excepția investițiilor pentru care conform legislației specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborarea P.U.Z.*

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

Circulații și accese

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Parcela este construibilă dpdv al acceselor 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;
- (3) pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- (4) Pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele, accesul carosabil și semi carosabil în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- (5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- (6) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- (7) Parcele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **3,5 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții;
- (8) 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;
- (9) Lucrările de amenajare ale acceselor pietonale și carosabile realizate pe teren proprietate privată se suportă în întregime de beneficiar.

Staționarea autovehiculelor

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții de locuințe	- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective; - 1 loc parcare /1 locuință unifamilială cu lot propriu;
Construcții comerciale, servicii	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă; - la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Construcții învățământ	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;
Construcții de sănătate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru dispensar policlinic, dispensar urban; - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagane de copii.

- (1) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a construcțiilor (locuințe) noi va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul regimului de înălțime **P+2+M**.

Aspectul exterior al clădirilor

(1) Arhitectura noilor clădiri va ține seama de încadrarea în țesutul urban, se va integra în caracterul general al zonei, și se va armoniza cu caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale etc;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, prin integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere, acolo unde este cazul;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, acolo unde este cazul;

Condiții de echipare edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă și capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) În ceea ce privește echiparea edilitară, în zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, rețele electrice la care se vor face extinderi de rețele sau mărimi de capacitate a acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse pe cheltuiala beneficiarilor. Prin sistematizare verticală se va rezolva și evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare existentă.
- (7) Parcela pentru care se solicită echiparea în sistem individual (pentru alimentare cu apă și canalizare) trebuie să aibă acces la un drum public modernizat;
- (8) La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare; se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere;
- (10) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
- (11) În conformitate cu Directivele Europene, se recomandă ca noile construcții să folosească surse de încălzire regenerabile;

- (12) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (13) Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; 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; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- (14) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă/canalizare, energie electrică, telecomunicații, a automatelor pentru semnalizare rutieră; montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor; în mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012;
- (15) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel; de asemenea, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale, cu excepția telecomunicațiilor speciale;
- (16) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă;
- (17) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene; amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

Se vor respecta zonele de protecție impuse prin avizul SC Apa Canal și de normele în vigoare (nu se va construi în cadrul acestor zone de protecție).

Referitor la asigurarea echipării edilitare, Hotărarea Guvernului nr. 525 din 27.06.1996, republicată și actualizată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, prevede:

Art. 13

“(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

Art. 28 “Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.”

Spatii libere și spatii plantate

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- (3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- (5) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- (6) Terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- (7) În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- (8) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- (9) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Construcții comerciale	10%
Construcții de cult	20%
Construcții de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajari sportive	30%

Construcții de locuințe	20%
--------------------------------	------------

Împrejmuiiri

- (1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile noului cod civil cu privire la zidul comun;
- (2) 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/plasă metalică/șipcă lemn cu interspații și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- (3) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- (4) Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- (5) Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- (6) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din poli carbonat, pvc și alte materiale asemenea, cu durată redusă de exploatare.
- (7) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Regimul de construire	POT
Înșiruit /colectiv cu înălțime mică	55%
Cuplat	45
Izolată	40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de construire	CUT	
	P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înșiruit /colectiv cu înălțime mică	1.4	2.0
Cuplat	1.1	1.6
Izolată	1.0	1.4

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

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.
PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA, PRIN PUZ.

- (1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor, precum și a etajului retras suplimentar, conform art. 12.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Capacități de transport admise

- (1) Capacitatea de transport a străzilor din zona de studiu este pentru transport auto de până la 3,5 t.
- (2) 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.
- (3) Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin P.U.Z. și regulament local de urbanism aferent, în conformitate cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 care aprobă "*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal*", pe zone și subzone funcționale.

SzIS - subzona Instituții (culte) si servicii

Generlități

În zona studiată nu există instituții și servicii.

Utilizări admise

- (1) Construcții culte;
- (2) Instituții, servicii și echipamente publice;
- (3) Construcții de agrement/ locuri de joacă pentru copii;
- (4) Activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 100 mp;
- (5) Parcaje publice la nivelul solului;
- (6) Spații publice, pietonale, spații verzi;
- (7) Construcții aferente echipamentelor edilitare;

Utilizări admise cu condiționări

- (1) 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 celorlalte clădiri existente;
- (2) Amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, în zone mai puțin vizibile din spațiul public, dar semnalizate corespunzător pentru potențialii utilizatori; amplasamentele nu vor stânjeni activitatea desfășurată zilnic în zonă și vor rezolva și/sau ameliora lipsa locurilor de parcare și traficul generat de alte funcțiuni existente în zonă;
- (3) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie să fie accesibile pentru utilizatori, dar amplasate discret (să nu fie vizibile direct din spațiul public);

Utilizări interzise

- (1) Este interzisă amplasarea spre arterele principale a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 500,00 mp) cu fațade oarbe, (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire).
- (2) Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă – construit și vor avea accesul carosabil asigurat.

Se interzic următoarele:

- (3) Activități productive de mari dimensiuni;
- (4) Activități agrozootehnice;
- (5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat;
- (6) Parcaje private (în construcții individuale);
- (7) Construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare, cu excepția amplasării temporare a acestora pe durata unor activități sau evenimente desfășurate pe durată limitată de timp;
- (8) Zone gospodărie comunale: cimitire.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru activitățile noi, se considera construibile parcelele cu minim 1000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 18,0 m);

Amplasarea clădirilor față de aliniament: 5 m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: 3m/5m

Circulații și accese

- (1) Pentru funcțiuni, altele decât locuirea, accesul carosabil se va realiza direct din artera de circulație și nu prin servitute de trecere;
- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

Staționarea autovehiculelor

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze, - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri
Construcții comerciale și servicii	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților – conform RLU PUG
Construcții culte	- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

RH minim – P+1 (6,0 m la atic și 8,0m la coamă) RH maxim - P+3 (12 m la atic și 15 m la coama)

Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Condiții de echipare edilitara: idem SzL

Spatii libere și spatii plantate

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative și de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%
Construcții comerciale, servicii	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți

	interioare 10%
Construcții culte	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției 10%

Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun;
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Împrejmuirile vor fi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- (3) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale;
- (4) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

și

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

Suprafața parcela	POT (%)**	CUT**
Construcții P+1	50	1,0
Construcții P+4 ÷5	50	2,5

SzCr - subzona Circulații rutiere

Generlități

Accesele carosabile la care se va racorda circulația rutieră din interiorul zonei se prezintă astfel: la sud, str. 9 Mai 1945 (cu sens dublu de circulație); la vest str. 13 Decembrie (cu sens dublu de circulație) și la est, str. Crinului (cu sens dublu de circulație). Aceste străzi prezintă trotuare pe ambele părți.

Pentru realizarea acestui proiect se propun doua variante de solutie:

- Varianta 1 in care circulatiile interioare carosabile vor avea latimea de 7m (circulatii cu sens unic cu parcare si trotuar pe o parte), care respecta intabularile deja realizate.
- Varianta 2 in care circulatiile interioare vor avea latimea de 7 m si 9.5m (circulatii cu dublu sens cu spatiu verde pe o parte si trotuare pe ambele parti – pentru latimea de 9.5m) – presupune operatiuni de circulatie a terenurilor (donatii catre primaria mun. Galati / expropriari)

Utilizări admise

(1) Se admit urmatoarele functiuni:

- căi de comunicatie rutiera și constructiile aferente;
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate;
- parcaje publice;

Utilizări admise cu condiționări

- (1) Pentru toate constructiile, instalatiile și amenajarile aferente se vor obtine avizele/acordurile de protectie specificate prin R.G.U. și legislatia în vigoare;
- (2) Spatiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U);
- (3) Parcajele publice vor fi plantate și inconjurate de gard viu de minim 1,20 metri inaltime;
- (4) Panouri independente de reclama publicitara, care vor respecta regulamentul aprobat de Consiliul local Galati.

Utilizări interzise

- (1) Orice utilizari care afecteaza buna functionare și diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- (2) Orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor in zona, pentru modernizarea intersectiilor, precum și pentru realizarea spatiilor de parcare;
- (3) Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari și dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- (4) Panouri independente de reclama publicitară.

Accese carosabile:

- (5) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **3.5** metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare

- de 10 m (cu posibilitate de întoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (6) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (7) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (8) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (9) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.
- (10) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

Accese pietonale:

- (11) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (12) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (13) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (însiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Stationarea autovehiculelor

- (14) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
- (15) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (16) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (17) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

SzV - subzona Spații verzi amenajate

Utilizări admise

- (1) Numai plantatii de protectie și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Interventiile în cadrul zonei se realizeaza numai in conformitate cu acordul detinatorului dotarii care a generat stabilirea zonei de protectie.

Utilizări admise cu condiționări

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (2) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.
- (3) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
- (4) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi sa se faca in proportie de minim 70% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; în baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivit legislatiei in vigoare.
- (5) **Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat in incinte pe raza zonei studiate:**

Construcții comerciale (nu depozite comerciale) și alimentație publică, servicii

Minim 5% din suprafața totală a terenului- spații verzi cu rol decorativ și de agrement

Construcții de cult

Minim 25% din suprafața totală a terenului- spații verzi cu rol decorativ și de protecție

Construcții de învățământ

- pentru afterschool și cluburi ale copiilor spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;

Construcții de sănătate

- pentru creșe, leagăn de copii: minim 10 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei
- alte categorii de construcții pentru sănătate: minim 15% din suprafața incintei

Construcții și amenajări de agrement/ construcții de turism

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei.

Constructii de locuinte

Pentru toate tipurile de locuinte, atât în zonele de intravilan existent, cât și în zonele de extindere/parcelare, spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;

- in zonele de extindere/parcelare spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei

Utilizări interzise

- (1) Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- (2) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (3) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SzTE - Echipare tehnico-edilitară

Generlități

Echiparea edilitară din zonă este asigurată astfel:

1) rețele de apă și canalizare, pe strada 9 Mai 1945, pe strada 13 Decembrie și strada Crinului. Se menționează că pe strada 9 Mai 1945 există următoarele **rețele de apă**: conducta magistrală de apă OL Dn 1000mm (în axul străzii); conducta de apă Fn Dn 300mm (distanța bordura = 0,3m); conducta de apă Fn Dn 600mm (distanța bordura = 1m); conducta de apă OL Dn 100mm (distanța bordura = 0,5m); pe strada 13 Decembrie este în exploatare conducta magistrală de apă OL+Premo Dn 800mm, poziționată lângă gardul paralel cu strada, în interiorul loturilor.

Pe strada 13 Decembrie există colectorul de **canalizare** OV 60/90 cm și colectorul de canalizare OV 100/150 cm (în lungul străzii, spre strada 9 Mai 1945). Poziționarea rețelilor de apă și canalizare prezentate mai sus, este cf. cu avizul nr. 7114/20.03.2017, eliberat de SC Apa -Canal SA. În conformitate cu acest aviz, pe terenul studiat există proprietăți care sunt situate în zona de siguranță și protecție sanitară a conductei magistrale de apă OL+Promo Dn 800mm, precum și în zona de siguranță a colectorului de canalizare OV 100/150 cm; pentru aceste conducte este necesară stabilirea unor restricții în realizarea PUZ și anume, stabilirea zonelor specifice de intervenție, cf legislației în vigoare.

2) rețeaua de gaze naturale aflată în exploatarea DISTRIGAZ REȚELE-ENGIE se află pe strada 9 Mai 1945 (cf aviz 311134159/22.12.2016)

3) rețeaua electrică – există rețele electrice aeriene (LEA)-Kv și linii electrice subterane (LES) 20Kv, 04Kv pozate la o adâncime de cca 0,6 -1m (cf.

aviz 30501615623/23.12.2016)

4) rețele de apa fierbinte - exista o astfel de retea, de la CET spre SC9, pe trotuarul strazii 13 Decembrie, pe trotuarul de vest al acestei strazi (cf aviz Electrocentrale Galati SA nr. 9289/372/21.12.2016)

5) retea de apa calda de consum si incalzire – cf aviz CALORGAL SA Galati nr 11684/14.12.2016, in zona nu exista in exploatarea acestei societati, astfel de retele

6) retea de telecomunicatii - cf aviz TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, nr 600/14.12.2016, in zona sunt pozate cabluri Tc, fara a fi precizata amplasarea acestora.

S-a obtinut autorizatia de construire nr 481/17.08.2017 pentru executarea lucrarilor de extindere a retelei de canalizare menajera in interiorul zonei studiate, urmand ca la finalizarea lucrarilor de executie, beneficiarii (SC MAKINVEST COM SRL si SC MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL) sa predea investitia catre UAT -municipiul Galati, cu titlu gratuit si libera de sarcina.

Utilizări admise

- (1) Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare;
- (2) Construcții și amenajări care previn riscurile tehnologice și limitează efectele acestora (lucrări de marcare și reparare a rețelilor de conducte și cabluri, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii).

Utilizări admise cu condiționări

- (1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- (2) În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorii nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare;
- (3) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile;

- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice; pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse;
- (5) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public; platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (6) Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este constructibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.
- (7) Se pot realiza construcții numai cu condiția respectării avizului ce se va obține pentru PUZ "REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STRADA 13 DECEMBRIE, STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI - UTR18.1", de la SC Apă-Canal SA Galați. Orientativ, până la obținerea aceluși aviz, se vor lua în considerare condiționările impuse prin avizul SC Apă-Canal SA nr. 7114/20.03.2017, care este anexat la prezentul RLU, făcând parte integrantă din acesta.

Utilizări interzise

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

Sef proiect,
Arh. Bacalu Mihai Puiu