

**PROIECT DE HOTARARE**  
**nr. 326 din 03.06.2025**

*privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 4, delimitată: la nord de imobil având N.C. 129216, la sud de limită posterioară imobile proprietate privată cu front la Aleea Salcânilor, la est de strada Arcașilor, la vest de Unitatea Militară - UM 01552., generat de imobilul din municipiul Galați, Traian Nord, T 39, P 17 sau identificat prin număr cadastral 129230.*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: .....*

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

*Având în vedere expunerea de motive nr. ...., a inițiatorului- Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr. ...., 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. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și punctul 29 din Anexa 1 la H.C.L nr. 414 /28.08.2019, privind Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, din cadrul Primăriei municipiului Galați;*

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

*Având în vedere dispozițiile art. 40 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;*

*Având în vedere dispozițiile Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019;*

În temeiul Art.139, alin. (3), lit. "e" din Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019,

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 232391 din 03.12.2024, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 4, zona delimitată: la nord de imobil având N.C. 129216, la sud de limită posterioară imobile proprietate privată cu front la Aleea Salcânilor, la est de strada Arcașilor, la vest de Unitatea Militară - UM 01552., generat de imobilul din municipiul Galați, Traian Nord, T 39, P 17 sau identificat prin număr cadastral 129230, în vederea "Lotizare teren pentru locuire individuală", 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, UTR 4, zona delimitată: la nord de imobil având N.C. 129216, la sud de limită posterioară imobile proprietate privată cu front la Aleea Salcânilor, la est de strada Arcașilor, la vest de Unitatea Militară - UM 01552., generat de imobilul din municipiul Galați, Traian Nord, T 39, P 17 sau identificat prin număr cadastral 129230, în vederea "Lotizare teren pentru locuire individuală", inițiator: Soare Săndel, 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, a Planului urbanistic general, a Regulamentului local de urbanism și Strategiei de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobate prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, cu dispozițiile 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 sau până la aprobarea unei documentații de urbanism de același nivel sau de nivel superior. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se poate extinde conform prevederilor art. 56, alin. 5, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**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,  
Radu Octavian Kovacs



**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**NR. 232391 / 03.12.2024**

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

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

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

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

**Zona de studiu este delimitată la nord - de imobil cu NC 129216, la sud - de limită posterioară imobile proprietate privată cu front la Aleea Salcânilor, la est - de strada Arcașilor și la vest - de Unitatea Militară 01552 - "Lotizare teren pentru locuire individuală" - generat de imobilul din municipiului Galați, tarlăua 39, parcela 17, număr cadastral 129230 - număr de Carte Funciară 129230 - inițiator domnul Soare Săndel**

Elaborator: proiectant S.C. Kim Proiect S.R.L. prin reprezentant arh. Cătălina Chiculiță, municipiul Galați, datele proiectantului - str. Melodiei, nr.14, bloc C11, ap.2, parter, tel: 0766366755, e-mail: [catalina\\_chiculita@yahoo.com](mailto:catalina_chiculita@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. 41120/01.03.2023, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator/Instituția Arhitect Șef; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Având în vedere că imobilul proprietatea beneficiarului coincide cu zona de studiu, nu a fost cazul notificării proprietarilor din zona studiată.

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

Instituția Arhitectului Șef a afișat la sediul Primăriei municipiului Galați și a postat pe site-ul Primăriei anunțul public privind elaborare P.U.Z.

Procedura de informare și consultare a publicului s-a derulat în perioada 15.11.2024-29.11.2024.

Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au înregistrat obiecții sau sugestii.

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

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

Arhitect Șef,  
Cristian Salmen



Șef Serviciu Planificare Urbană,  
Adriana Blaga



Compartiment Planuri de Urbanism,  
Teodora Balan-Balantof





**S.C. KM PROIECT S.R.L.**

**VOLUMUL 2**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---



## **CUPRINS**

### **VOLUMUL 2 –**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

- I.1. ROLUL R.L.U.
- I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.
- I.3. DOMENIUL DE APLICARE R.L.U.

#### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- IV.1. L – ZONA DE LOCUIT
- IV.2. V – ZONA SPATII VERZI
- IV.3. C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

#### **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**



## **VOLUMUL 2 –**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **A FERENT P. U. Z.**

### **LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA, TARLAUA 39, PARCELA 17, Cartier Traian Nord, Mun. GALAȚI**

#### **I DISPOZITII GENERALE**

---

##### **I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. Regulamentul PUZ-ului cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

##### **I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonelor studiate. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului stau în principal următoarele acte normative:

1. Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
2. Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărîrea de Guvern nr. 525 / 1996;
3. Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.07.2000.
4. Reglementări cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, proiect nr.622/2005, aprobat prin HCL nr. 34 / 30.12.2008.
5. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executatîi construcțiilor, republicată;
6. Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
7. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
8. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. ține de asemenea cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505/15.07.2011 și Lege nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

##### **I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, în intravilan, în limitele teritoriului studiat în Planul Urbanistic Zonal aferent.



## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT :**

- a) Terenul studiat în prezentul PUZ este situat în intravilanul municipiului Galați și este proprietatea domnului Soare Sandel, inițiatorul documentației, dar în proprietatea persoanelor fizice și sau juridice. **P.U.Z. TARLAUA 39, PARCELA 17, mun. Galați** - LOTIZARE TEREN – prevede noi reglementări pentru funcțiunea de locuire.
- b) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere norme și legislația în vigoare.
- c) Operatorul de salubritate care va avea ca arie de deservire zona aferentă PUZ trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- d) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare a mun. Galați.
- e) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- f) Pentru păstrarea stabilității terenului, se vor realiza plantații, cu specii de arbori ce au rol de fixare a terenului și de oxigenare a aerului.
- g) Toate construcțiile se vor realiza ținând cont de studiile geotehnice individualizate pe fiecare amplasament, respectându-se POT-ul aprobat prin prezentul PUZ.

### **II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC :**

Din P.U.G. al mun. Galați și PUZ Traian Nord, rezultă că în zona studiată nu există **riscuri naturale**.

- a) Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de servitutele Codului Civil, dar și de zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conform art. 11, 13 din RGU.
- b) Toate construcțiile ce se vor realiza vor respecta normativele tehnice aflate în vigoare conform legislației românești privind realizarea și exploatarea construcțiilor. Construcțiile se vor amplasa respectându-se prevederile geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte, avându-se în vedere posibile riscuri naturale.
- c) Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planșei de specialitate din P.U.Z., în funcție de necesitățile de dezvoltare ale zonei și ale programelor guvernamentale privind modernizarea localităților urbană.
- d) În vederea asigurării extinderii echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art. 13 din RGU.
- e) Orice construcție poate fi realizată numai cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare ediulitară aferentă construcției, parțial sau total, de către investitor.
- f) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile ar. 29 din RGU, prin trecerea din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al mun. Galați prin Hotărâre de Consiliu.
- g) Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- h) În conformitate cu punctul 3.8. din P.U.Z. în zona studiată în cadrul acestei documentații nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.





i) Terenul studiat este teren proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice.

### II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII :

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile din **RGU** și **sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

a) Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3, art. 17 din Regulamentul General de Urbanism;

b) Amplasarea față de drumurile de publice.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, conform art.18 din Regulamentul General de Urbanism următoarele lucrări :

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere, de exploatare;
- parcaje, garaje.

c) Amplasarea față de aliniament (linia de demarcație între stradă – domeniul public sau privat și limita spre stradă a parcelei – domeniul privat).

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Se vor respecta și celelalte precizări cuprinse în art.23 din Regulamentul General de Urbanism. În zona studiată, amplasarea și realizarea de construcții se face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela sau prin forma terenului. Construcțiile se amplasează la 3m distanță fata de limita parcelelor spre strada propusa, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contravine prevederilor art. 23 din R.G.U.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z., P.U.D.).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

d) Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art.24 din R. G. U. și Codul Civil, art. 461-471, art.590-599 și art.610-616, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

*Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 2,00m. Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenirea incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m.*

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

În funcție de mărimea parcelei pe suprafața acesteia pot fi amplasate mai multe construcții principale și construcții anexe.



Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, sau cu delarație autenticată a persoanei în cauză.

#### II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

##### a) Accesuri carosabile

Se vor respecta prevederile art. 25 din R.G.U. și Codul Civil, art. 616-619, art. 590-599, art. 610-614 și ORD. MLPAT nr. 80/N/18.11.1996.

La loturile propuse cu funcțiuni de locuire cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1 din anexa nr. 4 la R.G.U. prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accesuri carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității Teritoriale de Pompieri.

##### b) Accesuri pietonale

Se vor respecta prevederile **art. 26 din R.G.U.** și precizările din Codul Civil, art. 616-619.

Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică – situație des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

a) La realizarea de rețele edilitare în zona studiată în cadrul PUZ se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art. 13 și art. 28 din RGU.**

b) 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 încheiate cu Consiliul Local.

c) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare: conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism.

d) Se vor respecta distanțele minime admise conform avize emise, iar în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.

#### II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

a) Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a OUG 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

b) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa



- indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
- c) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate;
  - d) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.
  - e) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei; se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1/5.
  - f) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Conform documentatiei de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015, rectificata prin HCL nr.465 / 13.10.2019, zona de studiu PUZ se afla in intravilanul Municipiului Galati – UTR 4 – Zona locuinte individuale – Arcasilor si conform “P.U.Z. Traian Nord” aprobat cu HCL 65/26.02.2015 se afla in L1a – Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica și medie.

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale.

*Terenul studiat în prezentul PUZ de lotizare teren va cuprinde o subzonă funcțională:*

Sz 1 - L – ZONA DE LOCUIT

#### **L – zonă de locuit**

- *locuire individuală izolată de tip urban cu clădiri de înălțime mică sau medie – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2+M(et.retras), construirea este posibilă pe bază de autorizare directă, Hmax cornișă=12m.*

Zona studiata se afla in Municipiul Galati, in partea de nord a orasului. Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ este accesibil prin Str.Arcasilor, amplasata in partea de vest a terenului studiat. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 20.515,00mp.

In plansa A04 : *Reglementari Urbanistice – zonificare functionala* sunt specificate zonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- **L – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / (ET.RETRAS)**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**



Pentru fiecare zona functionala regulamentul este structurat astfel:

## **GENERALITĂȚI**

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 1 Utilizări admise
- Art. 2 Utilizări admise cu condiționări
- Art. 3 Utilizări interzise

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Art. 8 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale și antropice
- Art. 9 Circulații și accese
- Art. 10 Staționarea autovehiculelor
- Art. 11 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 13 Echiparea edilitară
- Art. 14 Spații libere și spații plantate
- Art. 15 Împrejmui

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

- Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### ***IV.1 L - ZONA DE LOCUIT - CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M / (ET.RETRAS)***

#### **GENERALITĂȚI**

Zona rezervată locuirii cuprinde întreaga parte a teritoriului studiat și este propice dezvoltării unui țesut rezidențial, cu construcții de înălțime medie și mică, destinate locuirii individuale.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propun reducerea disfuncționalităților existente în teritoriu și încurajarea unui mod de construire adecvat pe un parcelar coerent.

#### **Funcțiunea dominantă a zonei:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire individuală.

#### **Funcțiuni complementare:**

Servicii și echipamente tehnico – edilitare specifice locuirii.



**Condiții de autorizare a lucrărilor de construire :**

- a) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele<sup>1</sup>.
- b) Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil<sup>2</sup>.
- c) Documentația P.U.Z. se va elabora pentru teritoriul delimitat ca atare în Planșa – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională.
- d) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- e) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- f) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire).
- g) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- h) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- i) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- j) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare (cu avizarea/aprobarea corespunzătoare legislației aflată în vigoare la acea dată, se pot folosi alt tip alternativ de colectarea resturilor menajere / fose septice) și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- k) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradale se va face cu respectarea reglementărilor "Regulamentului privind publicitatea stradale în Municipiul Galați".

<sup>1</sup> L. 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

<sup>2</sup> Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare - Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);



## **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art.1 Utilizări admise :**

- a) Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M(et.retras).
- b) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- c) Grădinițe.
- d) Parcaje la sol și subterane.
- e) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

### **Art.2 Utilizări admise cu condiționări :**

- a) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren.
- b) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- c) Schimbarea destinației apartamentelor / 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), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- d) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

### **Art.3 Utilizări interzise :**

- a) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- b) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- c) Comerț en-gros.
- d) Activități productive.
- e) Showroom-uri auto, service-uri și vulcanizări auto.
- f) Ateliere de întreținere și reparații;
- g) Stații de carburanți.
- h) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- i) Depozități de materiale re folosibile;
- j) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- k) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- l) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- m) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- n) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora.
- o) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.



## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4 Caracteristici ale parcelelor:**

- a) Pentru PARCELELE EXISTENTE se considera a fi construibile parcelele cu următoarele caracteristici :

REGMUL DE CONSTRUIRE	L1/L1a/L1b - Suprafata minima	L1/L1a/L1b - Aliniamentul / Deschiderea minima	L1/L1a/L1b - Adancimea minima
<b>Izolot</b>	<b>250 mp</b>	<b>12m</b>	<b>16m</b>

- b) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.  
Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) construirea este posibilă în următoarele condiții:
- c) adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectueaza accesul carosabil. Adancimea parcelei se masoara pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
- d) Raportul intre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei sa fie maximum 1/3.
- e) Suprafața parcelelor să fie de minim 250mp, pentru a se putea amplasa o locuință ținând cont că adancimea este mai mică decât deschiderea la stradă.

### **Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament (regim de aliniere fata de limita parcelelor in cazul aleei in indiviziune nou propuse):**

- a) Regimul de aliniere al constructiilor este reglementat la minim 3,00m fata de limita parcelelor.
- b) În parcelarile existente, se va prelua alinierea actuala a parcelarii.
- c) În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va prelua, cu conditia sa nu contravina prevederilor de la alin (2).
- d) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul străzilor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectand următoarele conditii :

Categoria strazii	L1/L1a/L1b - Distanta minima fata de aliniament	L1/L1a/L1b - Distanta minima fata de axul propus al strazii
Strazi cu profil transversal tip I	5,0m	16,0m
Strazi cu profil transversal tip II	5,0m	11,0m
Strazi cu profil transversal tip II'	5,0m	13,5m
Strazi cu profil transversal tip III	5,0m	9,0m-10,0m
<b>Strazi cu profil transversal tip IV</b>	<b>3,0m</b>	<b>6,0m-7,0m</b>
Strazi cu profil transversal tip V	3,0m	5,5m
Strazi cu profil transversal tip VI	3,0m	8,0m



- e) În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
- f) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului străzii.
- g) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor și a garajelor dacă există unul în parcela vecină și atunci ne aliniem cu acesta.

**Art.6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Amplasarea construcțiilor se face respectând următoarele condiții:

- a) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- b) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente, cu acordul notarial al vecinului.
- c) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 2,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- d) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 0,60m.
- e) Prevederile alin. (2) - (4) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de tip PUD care să valideze această amplasare.
- f) În cazul existenței, pe limita posterioară a parcelei, a calcanului unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, clădirea se va putea cupla la acest calcan, cu condiția aprobării unei expertize tehnice de specialitate.
- g) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil.
- h) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

**Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- a) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- b) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii.
- c) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.





**Art.8 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale sau antropice:**

- a) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire).
- b) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejurimilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de tip P.U.D. care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- c) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- d) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- e) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- f) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

**Art.9 Circulații și acces:**

**Accese carosabile:**

- a) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- b) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere, legal obținută, pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- c) Parcelele 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 **4,0m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- d) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- e) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- f) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- g) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

**Accese pietonale:**

- a) 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.
- b) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5m sau se va asigura un accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
- c) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.



**Art.10 Staționarea autovehiculelor :**

- a) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de **1 loc** de parcare / locuință (apartament) **sub 100mp** suprafața utilă, **2 locuri** de parcare / locuință (apartament) **peste 100mp** suprafața utilă.
- b) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

<b>locuinte individuale</b>	locuinta cu suprafata construita desfasurata de maxim 150mp	1 loc parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 150mp si mai mica de 300mp	2 locuri de parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 300mp	3 locuri de parcare / o locuinta

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

**Art.11 Înălțimea maximă a clădirilor:**

- a) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2+M(ET.RETRAS)**.
- b) Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1 (unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(3)**.
- c) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
- d) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- e) În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de **1,0 - 2,0m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.
- f) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

**Art.12 Aspectul exterior al clădirilor:**

- a) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- b) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- c) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.



- d) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
- e) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- f) 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:
  - g) 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.;
  - h) 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;
  - i) culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- j) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

**Art.13 Echiparea edilitară:**

- a) Extinderile de rețele a rețelelor edilitare publice se vor realiza în exclusivitate pe cheltuielile beneficiarului și cu respectarea condițiilor avizatorilor.
- b) Se vor respecta distanțele minime admise conform avize emise, iar în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.
- c) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- d) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- e) 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.
- f) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- g) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- h) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- i) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- j) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- k) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.



- l) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- m) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

**Art.14 Spații libere și spații plantate:**

- a) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- b) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- c) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- d) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

**Art.15 Împrejmuiri:**

- a) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.
- b) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomanda împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înalțimi mai mici de 2,00m
- c) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

**POSSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

**Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**

Regimul de construire	POT
Izolată	40%

**Art.16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Regimul de construire	CUT	
	P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Izolată	1.0	1.4

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Izolată	40%	1.0	1.4



## **IV.2 ZONA SPATII VERZI**

### **GENERALITĂȚI**

Aceasta zona este specifica scuarurilor si altor fasii plantate / inierbate. Zona este formata din spatii plantate, circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente, mobilier urban si odihna, iluminat public si decorativ, spatii pentru administrare si intretinere.

### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ART. 1 UTILIZARI ADMISE**

- a) spatii plantate
- b) spatii plantate cu rol de protectie
- c) circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente
- d) amenajari pentru odihna
- e) spatii pentru administrare si intretinere
- f) constructii si instalatii tehnice

#### **ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) nu este cazul

#### **ART. 3 UTILIZARI INTERZISE**

- a) se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- b) se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi
- c) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- d) se interzice diminuarea suprafetelor plantate si a spatiilor verzi, realizarea oricaror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde
- e) se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- a) nu este cazul

#### **ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT**

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.



**ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

**ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

**ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE**

- a) se va asigura accesul din circulatiile publice catre aleile ocazional carosabile pentru intretinere si accesul la instalatii tehnice.  
b) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.  
c) este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor.  
d) suprafetele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate si vor avea asigurata colectarea si evacuarea apelor meteorice.

**ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) nu este permisa stationarea autovehiculelor

**ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- a)  $R_{hmax} = P(\text{pater})$   
b)  $H_{MAX} = 6,00\text{m}$  la coama / atic fata de CTA

**ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- a) conform normelor tehnice

**ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in reseaua publica.  
b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.  
c) se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei.  
d) pentru constructiile care necesita racordare la reseaua de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona  
e) retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare  
f) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.  
g) se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor.



- h) colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona.
- i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde
- j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

#### **ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- a) se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice.
- b) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de acestea.
- c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

#### **ART. 14 IMPREJMUIRI**

- a) este recomandabil sa nu existe imprejmuire decat daca normele tehnice o impun.
- b) daca este necesara, imprejmuirea catre domeniul public va avea inaltimea maxima de 1,50m.
- c) pentru gard se va folosi una dintre urmatoarele formule:
  - i. soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de max. 60 cm inaltime. soclul va fi prevazut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
  - ii. gard din plasa de sarma dublat de vegetatie – gard viu, plante agatatoare, vita de vie etc.
- d) se interzic gardurile inalte si opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, PVC sau sticla armata.
- e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

### **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) POT maxim = 10%

#### **ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) CUT maxim = 0.2



### IV.3 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

#### GENERALITATI

Zona functionala deserveste toate loturile din zona de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt cai de acces aflate in domeniul public.

Funcțiunea dominantă a zonei :

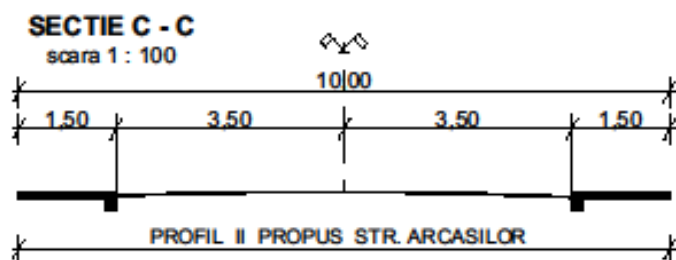
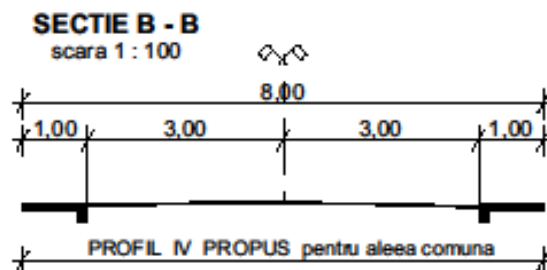
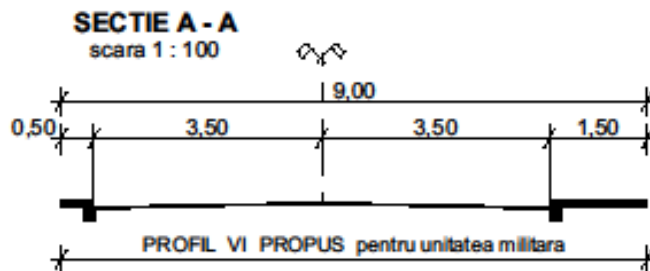
- Cai de comunicare și construcții aferente

Funcțiuni complementare :

- Servicii compatibile funcțiunii de bază
- Rețele tehnico-edilitare

#### Profile cai de circulație :

În cadrul zonei de studiu a prezentei documentații PUZ, se vor respecta următoarele profile pentru caile de circulație :







Se propune un drum de acces de categoria IV, cu plecare din str.Arcasilor si care va deservi toate loturile nou create.

## **UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ART. 1 UTILIZARI ADMISE**

- a) circulatii carosabile
- b) circulatii pietonale
- c) circulatii ciclabile
- d) refugii si treceri pentru pietoni
- e) parcaje publice si spatii de stationare
- f) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
- g) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- h) zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare
- i) intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”
- j) lucrari de terasament
- k) lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

### **ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
- b) spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
- c) incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie

### **ART. 3 UTILIZARI INTERZISE**

- a) Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
- b) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
- c) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Fara obiect.

### **ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Fara obiect.



**ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Fara obiect.

**ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Fara obiect.

**ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI**

- a) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- b) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

**ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare
- b) Stationarea autovehiculelor in afara parcelelor se va realiza in spatiile de parcare amenajate conform legii, fara a stanjeni circulatia pietonilor si a celorlalte autovehicule.

**ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

**ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

Fara obiect.

**ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

**ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- a) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m  
NOTA : Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament
- b) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

**ART. 14 IMPREJMUIRI**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

**ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice



**Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

---

Prezenta documentatie PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA – amplasament MUN. GALATI, CARTIER TRAIAN NORD, TARLA 39, PARCELA 17 (NC 129230) modifica si reglementeaza o portiune din UTR 4 - Zona locuinte individuale – Arcasilor, asa cum sunt definite prin documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015 si Plan Urbanistic Zonal Cartier Traian Nord aprobata prin HCL nr. 65 / 26.02.2015.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza noi zone functionale, *conform Plansei A04 : Reglementari Urbanistice – zonificare functionala* aferenta prezentei documentatii PUZ.

Documentatia PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA – amplasament MUN. GALATI, CARTIER TRAIAN NORD, TARLA 39, PARCELA 17 (NC 129230) **UTR 4**, va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **L – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / (ET.RETRAS)**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

**Întocmit,**  
**Sing. Sîrbu Gabi**

**Verificat,**  
**arh. Cătălina Chiculiță**



## **ANEXĂ**

### **DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI VÂNĂTORI, SAT COSTI, COMUNA VÂNĂTORI, JUDEȚUL GALAȚI, TARLAUA 65, PARCELELE 100-139**

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNȘIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căroro alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI – liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ – linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se tuturor exigențelor din prezentul RLU.

COMASARE - operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

*Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.*

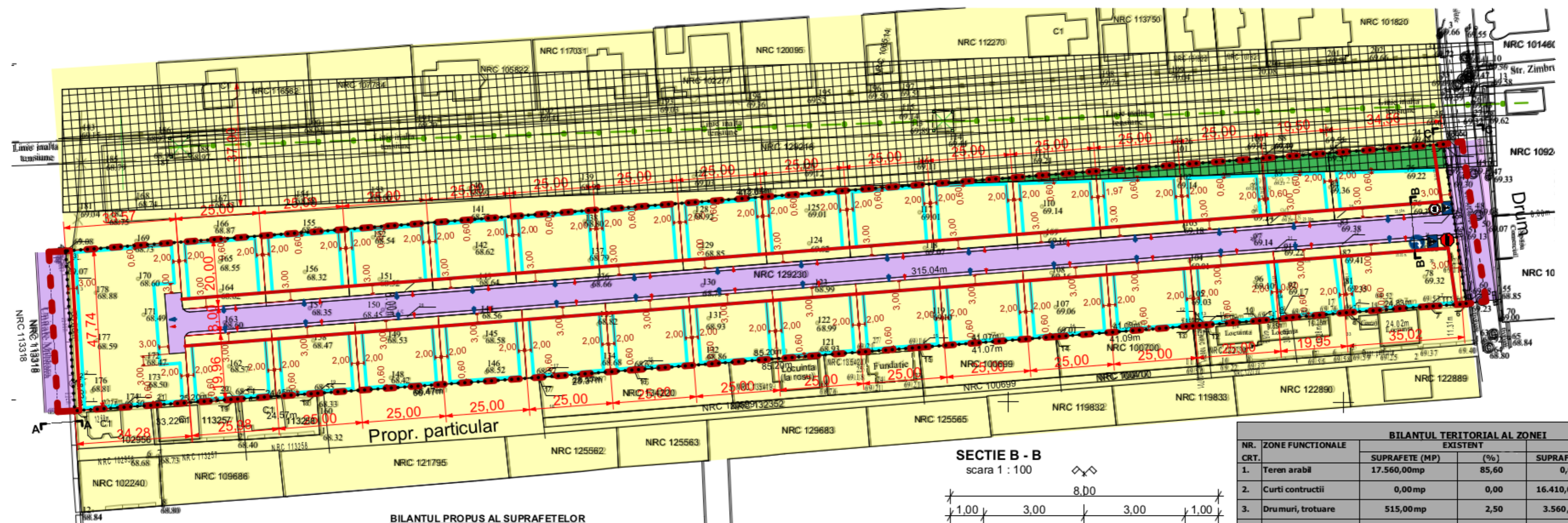
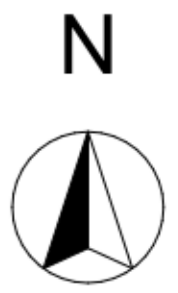
RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul



**S.C. KM PROIECT S.R.L.**

de pe conturul construcției ( situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

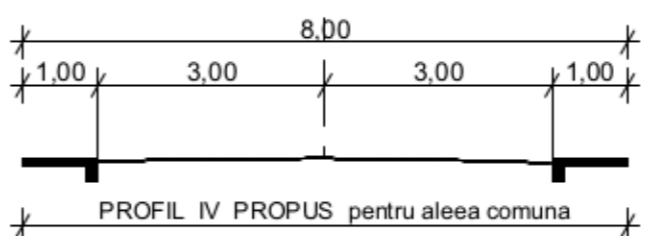
RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIEI – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limita posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.



**BILANTUL PROPUȘ AL SUPRAFETELOR**

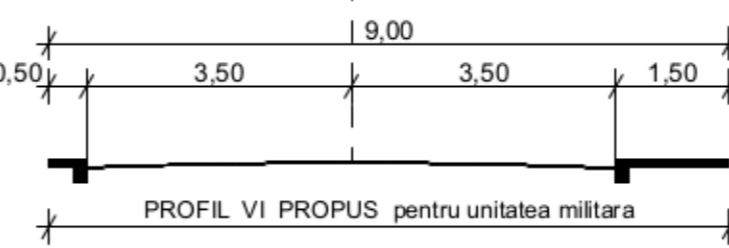
Sz	UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE	UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE CU CONDITIONARI	UTILIZARI INTERZISE	P.O.T. maxim	C.U.T.	ARIE [mp]	REGIM DE INALTIME
Sz 1	Locuinte individuale cu regim max. de inaltime P+2E+M(et.retras), Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, Gradinite, Parcaje la sol si subterane, Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservirea zonelor de locuinte.	Funcțiuni comerciale, alimentatie publica si servicii profesionale cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte max.25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren, Pensii / spatii cazare cu o capacitate max. 30 locuri pentru microturism, Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuinții și program de activitate de 10 ore pe zi (intre orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor de la parteneri clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.	Creșterea animalelor pentru producție și subzistență, Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), Comerț en-gros, Activități productive showroom-uri auto, service-uri și vulcanizări auto, Ateliere de intretinere și reparatii, Stații de carburanți, Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, Depozitari de materiale re folosibile, Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice, Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, Activități productive, depozitare en-gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante, Activități care de grădeaza cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației, Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desigurand arhitectura clădirilor și deteriorand finisajul acestora, Sunt interzise activități care intra sub incidența prevederilor H.G. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substanțe periculoase.	40% izolat	1,00 izolat 1,40 izolat	20.515,00	P+1E+M(et.retras) P+2E+M(et.retras)

**SECȚIE B - B**  
scara 1 : 100



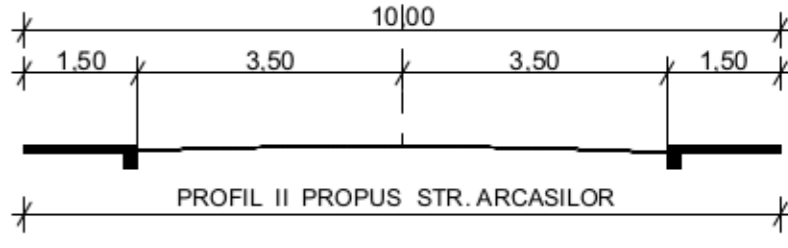
PROFIL IV PROPUȘ pentru aleea comuna

**SECȚIE A - A**  
scara 1 : 100



PROFIL VI PROPUȘ pentru unitatea militara

**SECȚIE C - C**  
scara 1 : 100



PROFIL II PROPUȘ STR. ARCASILOR

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFETE (MP)	(%)	SUPRAFETE (MP)	(%)
1.	Teren arabil	17.560,00mp	85,60	0,00mp	0,00
2.	Curti constructii	0,00mp	0,00	16.410,00mp	80,00
3.	Drumuri, trotuare	515,00mp	2,50	3.560,00mp	17,35
4.	Spatii verzi amenajate	2.440,00mp	11,90	545,00mp	2,65
5.	Teren studiat prin PUZ	20.515,00mp	100,00	20.515,00mp	100,00

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 322/06.03.2025 Nr. inregistrare 16081/24.02.2025

Andreea Corina Focsaneanu  
Semnat digital de Andreea Corina Focsaneanu  
Data: 2025.03.06  
09:06:16 +02'00'

**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
TARLAUA 39, PARCELA 17  
CARTIER TRAIAN NORD, MUNICIPIUL GALATI

**A.04. REGLEMENTARI URBANISTICE**

- LEGENDA :**
- LIMITA ZONEI STUDIATE, S = 20.515,00 mp
  - LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z., CONF. C.U. 1586 / 15.12.2022, S = 20.000,00 mp

**ZONIFICARE FUNCTIONALA:**

- LOCUIRE
- SPATIU VERDE AMENAJAT + CULOAR DE PROTECTIE DE MICA SI MEDIE INALTIME
- ZONA CIRCULATII
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- DISFUNCTIONALITATI:
  - LIPSA ALIMENTARII CU APA POTABILA IN SISTEM CENTRALIZAT SI A CANALIZARII ( IN CURS DE REALIZARE)
  - LIPSA ALIMENTARII CU GAZE NATURALE ( IN CURS DE REALIZARE)
  - LIPSA RIGOLELOR ( IN CURS DE REALIZARE)
  - DRUMURI NEMODERNIZATE (DIN PAMANT)

**ELEMENTE DE REGULAMENT:**

- SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII
- REGIM DE ALINIERE al constructiilor va fi reglementat la minim 3m fata de limita parcelelor
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE ( EDIFICABIL PROPUȘ)
- STRAZI DE CATEGORIA A IV-A, A VI-A SI A II-A PROPUȘ
- EXTINDEREA RETELOR ELECTRICE, GAZE NATURALE, APA POTABILA SI CANALIZARE.
- ZONA NONEDIFICANDI CULOAR DE PROTECTIE L.E.A. CU LATIME DE 37M
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

S.C. KM PROIECT S.R.L., Galati, Str. Melodie, nr.14, BLC11, parter J17/318/2007, C.I.F. 21180273

BENEFICIAR: **SOARE SANDEL**

DENUMIRE PROIECT: LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA  
T 39, P 17, CARTIER TRAIAN NORD, Mun. GALATI

DENUMIRE PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA	DATA: 01.2024
DESENAT: sing. Gabi SIRBU	
FAZA: P.U.Z.	SCARA: 1 : 1000
	NR. PROIECT: 69 / 2022
	NR. PLANSA: A 04

## REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, UTR 4, delimitată: la nord de imobil având N.C. 129216, la sud de limită posterioară imobile proprietate privată cu front la Aleea Salcânilor, la est de strada Arcașilor, la vest de Unitatea Militară - UM 01552., generat de imobilul din municipiul Galați, Traian Nord, T 39, P 17 sau identificat prin număr cadastral 129230, în vederea "Lotizare teren pentru locuire individuală".

Urmare a solicitării numitului Soare Săndel, este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 4, delimitată: la nord de imobil având N.C. 129216, la sud de limită posterioară imobile proprietate privată cu front la Aleea Salcânilor, la est de strada Arcașilor, la vest de Unitatea Militară - UM 01552., generat de imobilul din municipiul Galați, Traian Nord, T 39, P 17 sau identificat prin număr cadastral 129230, în vederea "Lotizare teren pentru locuire individuală", conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

Urmare a celor expuse se propune spre dezbatere și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona sus menționată, în forma prezentată.

PRIMAR,  
IONUȚ FLORIN PUCHEANU





## RAPORT DE SPECIALITATE

NR. 100.619/12.06.2025

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L.nr. 465/2019, Ordinul nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", stabilesc cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităților și concretizării rezultatelor în planuri de amenajare teritorială și planuri urbanistice.

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Sef propune spre dezbatere și aprobare documentația de urbanism: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)** întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, **UTR 4, delimitată la nord de imobil având NC 129216, la sud de limită posterioară imobile proprietate privată cu front la Aleea Salcânilor, la est de strada Arcașilor, la vest de Unitatea Militară - UM 01552.**

Inițiatoul, domnul **Soare Săndel**, solicită "**Lotizare teren pentru locuire individuală**" a imobilului din municipiul Galați, T 39, P 17 sau identificat prin număr cadastral 129230, conform certificatului de urbanism nr.1586 din 15.12.2022. Parcela care a generat PUZ este situată în Traian Nord, T 39, P 17 (nr. Cad. 129230), are suprafața de 20 000mp și aparține inițiatorului, domnul Soare Săndel, conform Titlu Proprietate nr. 44912-40, din 20.03.1993 emis de C.J.S.D.P.A.T Galați și a extrasului de carte funciară pentru informare eliberat la cererea nr. 50929 din 03.06.2025 de către OCPI Galați.

Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 20.515 mp. Conform Avizului de Oportunitate nr. 4 /ASMG din 01.03.2023, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată: la nord de imobil având NC 129216, la sud de limită posterioară imobile proprietate privată cu front la Aleea Salcânilor, la est de strada Arcașilor, la vest de Unitatea Militară - UM 01552.

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, imobilele se află în intravilanul municipiului Galați, **UTR 4 - Zona locuințe unifamiliale - Arcașilor**. Conform P.U.Z. Traian Nord, aprobat prin H.C.L. nr. 65/26.02.2015, parcela este încadrată în subzona L1a - Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, amplasată pe parcele aflate în zona de protecție LEA sau pe parcele afectate de riscuri naturale. Funcțiuni admise: locuire individuală / colectivă. Servicii și echipamente tehnico-edilitare specifice locuirii. Comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren). Suptafați minimă parcela în regim de construire izolat: 250mp; Deschiderea minimă 12m; Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil.

P.O.T. maxim = 40% (Izolot),

C.U.T. maxim = 1,4;

- regim de construire preponderent: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: P+2E+M;
- suprafață minimă parcelă: 250mp;
- retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului străzii, 3m/5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5m;

Este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru operațiunile cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în minim 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil (cf. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare - Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2)).

**Prin documentația de urbanism PUZ se propune: realizarea unor parcele pe care se vor amplasa locuințe individuale.**

Zona studiată prin P.U.Z. se va intitula **UTR 4.1 - Zonă locuințe** și va cuprinde următoarele zone funcționale:

**L** - ZONA DE LOCUIT - CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M / (ET.RETRAS)

**V** - ZONA SPATII VERZI

**C** - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Funcțiuni admise pentru Sz 1 L - locuire: Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M(et.retras). Spații plantate, locuri de joacă pentru copii. Grădinițe. Parcaje la sol și subterane. Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

P.O.T. maxim = 40% (Izolot),

C.U.T. maxim = 1,4;



- regim de construire preponderent: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: P+2E+M;â
- suprafață minimă parcelă: 250mp;
- retragerea minimă față de aliniament: 3m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 2m;
- retrageri față de limitele posterioare: 1/2 din H<sub>cornișă</sub> a clădirii / minim 0,6m;

Circulația principală în zonă se realizează pe str. Arcașilor. Accesul la parcelarul propus se va realiza din str. Arcașilor prin intermediul unei alei de acces în indiviziune - tip fundătură, cu ampriza de 8m. Staționarea și parcare autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință sub 100 mp suprafața utilă, 2 locuri de parcare / locuință (apartament) peste 100 mp suprafață utilă.

Zona nu dispune de dotările și utilitățile necesare. Se propune extinderea rețelelor edilitare apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale până în zona parcelelor propuse. Orice extinderi de rețele sau măririi de capacitate ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse se vor realiza exclusiv pe cheltuiala solicitantului. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

*Bilanț teritorial*

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	PROPUȘ
	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (mp)
Teren arabil	1 7560	0
Locuințe și funcțiuni complementare	0	1 6410
Circulații: drumuri, trotuare, accese, platforme	515	3 560
Spatii verzi amenajate	2 440	545
Total teren studiat prin P.U.Z.	2 0515	2 0515

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „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 (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 232391 din 03.12.2024 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 122 - 235613 / 09.12.2024, înaintăm spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

*Temei legal:*

- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. “c”, alin. (6), lit. “c” coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. “f” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. “e” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 441 / 29.07.2021, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei, cu modificările și completările ulterioare.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI GALAȚI,  
ARH. CRISTIAN SALMEN**



ȘEF SERVICIU  
PLANIFICARE URBANĂ  
ADRIANA BLAGA



SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE  
MIHAIL NEDELCU

