

**MACHBAR
ATELIER**

S.R.L.



**PROJECT
FURIO
S.R.L.**



■ urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE
PROXIMITATE"

MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)

beneficiar : METROPOLITAN GARDENS SRL



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com



sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. 11, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

FOAIE DE GARDA

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru obiectivul
"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE"**

MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)

proiect nr : **182 / 2022**

beneficiar : **METROPOLITAN GARDENS SRL**

proiectant de urbanism : **MACHBAR ATELIER SRL
m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)**

**PROJECT FURIO SRL
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urb. Andrei Stefan SABAU**

proiectant retele edilitare : **STEELBIM DETAIL SRL
ing. Cristina GHEORGHE**

TABEL RESPONSABILITATI

sef proiect : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)**

proiectant (urbanism) : **m. urb. Andrei Stefan SABAU
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**

proiectant (retele edilitare) : **ing. Cristina GHEORGHE**

desenator : **m. urb. Andrei Stefan SABAU**



**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1. Rolul RLU
- I.2. Baza legala a elaborarii RLU
- I.3. Domeniul de aplicare al RLU

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
- II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- IV.1. L – zona de locuit
- IV.2. M – zona cu functiuni mixte
- IV.3. Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311).

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) si face parte integranta din acesta.

RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Certificatul de Urbanism nr. 859 din 05.07.2021 emis de Primaria Municipiului Galati pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)
- Avizului de Oportunitate nr. 4/ASMG din 02.08.2021 emis de Primaria Municipiului Galati pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)
- Reglementarile cuprinse in 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
- Reglementarile cuprinse in documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord” Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015
- HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in Mun. Galati

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARI

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare. El intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local al Municipiului Galati si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor legale prevazute in Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.



RLU este elaborat in conformitate si cu urmatoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR 525/27 iunie 1996 (publicata in Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat si completat prin HG 490/2011
- Continutul tehnic si structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicata
- Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare. HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor
- Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat in Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311), cu zona de studiu inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 1 - Zona mixta locuire / comert / servicii, asa cum este definita 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. Totodata, zona de studiu face parte din urmatoarele zone functionale, asa cum sunt ele definite de documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord” Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015 :

- **L – zona de locuit :**

- **L1** : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa conform PUZ si RLU „Traian Nord” Galati
- **L1b** : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica ; autorizarea este posibila pe baza unei documentatii de urbanism de tip PUZ (terenuri cu conditii specifice de parcelare / reparcelare)

- **M – zona cu functiuni mixte :**

- **MA** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
 - * **MA1** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
 - * **MA2** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
- **MB** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. 11, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

▪ **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**

- Zona dedicata amenajarii parcajelor la sol
- Zona circulatiei carosabile si pietonale

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 4/ASMG din 02.08.2021 emis de Primaria Municipiului Galati si figurat in plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intregul teritoriu studiat, de omogenitatea functionala a fiecarei zone de configuratia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate care trebuie obtinut.

RLU stabileste reglementari specifice pentru fiecare zona functionala din teritoriul PUZ. Ele sunt detaliate in cadrul Cap. IV din RLU.

Terenurile cuprinse in teritoriul PUZ se clasifica, din punct de vedere al proprietatii, in :

- Terenuri apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice (6,62 ha)
- Terenuri apartinand domeniului public, aflat in proprietatea Municipiului Galati (1,26 ha)

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

- Pe teritoriul studiat aferent documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) este permisa autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificarile si completarile ulterioare
- Autorizarea lucrarilor de construire se va realiza in conformitate cu avizul autoritatii competente pentru protectia mediului.
- Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului
- In perimetrul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor HG Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
- Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice si activitati economice, se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare
- Cladirile cu destinatie rezidentiala (locuinte individuale sau colective), precum si cladirile destinate activitatilor economice (industrial, servicii, comert), vor fi prevazute cu recipienti pentru colectarea deseurilor, preponderent pentru colectarea selectiva
- Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
- Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin racordare la reseaua de canalizare si vor fi epurate in statia de epurare a municipiului

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROJECT
FURIO**
S.R.L.



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

- i) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionata de asigurarea cailor de acces, a dotarilor publice si a echipamentelor tehnice necesare functionarii coerente a zonei
- b) Dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, precum si in urmatoarele situatii :
- existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate
 - prezenta unor vestigii arheologice
 - existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului
 - existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
 - existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren
- c) Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice
- d) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare
- e) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe imobile grevate de zonele de protectie ale retelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul detinatorilor de retele
- f) In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- a) Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim izolat sau cuplat, in functie de specificul zonei si de prevederile prezentului RLU
- b) Amplasarea constructiilor se face respectand una din urmatoarele conditii :
- Daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat
 - Daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul cladirii existente
NOTA : Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile prezentului RLU cu privire la relatia dintre regimul de construire si deschiderea parcelei, detaliate in functie de subzona functionala;
- c) Distantele cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre cladirile aflate pe aceeaasi parcela, vor respecta retragerile care decurg din necesitati de igiena (buna iluminare a constructiilor), in general in functie de inaltimea constructiilor ; in toate situatiile se vor respecta retragerile definite in Noul Cod Civil care decurg din servitutile de vedere, precum si cele prevazute in prezentul RLU
- d) Se vor respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. 11, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

- e) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta conditiile de scurgere a apelor, servitutele de vedere si servitutele generate de prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
- f) Se recomanda, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
- g) Distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure spatiile minime necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU ; de asemenea, distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure conditiile de iluminare naturala, de insorire, de salubritate, de securitate in caz de seism, conform legislatiei in vigoare

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- a) Este obligatorie asigurarea a cel putin unui acces carosabil pentru fiecare parcela ; de regula, acest acces se va realiza direct din drumul public si va avea o latime minima de 4,0m ; se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public ; latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 4,0m
- b) Caracteristicile acestor accesuri trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice
- c) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
- d) Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public
- e) Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare ; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare; pentru locuinte individuale, locuinte semicolective si locuine colective se vor aplica prevederile HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in Mun. Galati

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- a) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona.
- b) Autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. In mod exceptional, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reseaua publica.
- c) Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. In cazul cladirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publica.
- d) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice lucrarile de constructii pentru realizarea/ inlocuirea / extinderea retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.
- e) Liniile electrice aeriene de medie tensiune al caror traseu nu se afla pe domeniul public, este necesar sa fie inlocuite cu linii electrice subterane. Pana la montarea retelelor electrice aeriene in subteran se va respecta distanta de protectie si distanta de siguranta impusa de lege (conform NTE-003/04/00).
- f) La executarea retelelor electrice se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte: apa, canalizare, cabluri electrice, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare pentru montarea acestora, precum si distantele de siguranta intre aceste retele, cu respectarea distantelor de securitate prevazute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura”, precum si distantele prevazute in Normativul NTE007- 2008.

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

- g) Alimentarea constructiilor cu energie electrica in sistem individual este recomandata prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis.
- h) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
- i) Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente retelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- j) La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice.
- k) Alimentarea constructiilor cu energie electrica in sistem individual este recomandata prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis.
- l) Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
- m) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
- n) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- o) In zonele cu lotizari neconstruite se va asigura extinderea retelelor edilitare pe traseul drumurilor publice, dimensionate pentru capacitatea totala a viitorilor consumatori. Executarea retelelor subterane se va realiza anterior modernizarii strazilor.
- p) Se recomanda proiectarea combinata, respectiv amenajarea de bazine de retentie a apelor din precipitatii in zonele de spatiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atat varfurile precipitatiilor cu caracter torential produse in ultimul deceniu cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.
- q) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare; amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- 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 constructibilitate; 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 constructibilitate;

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

- 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) Pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- g) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- h) Parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- i) 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

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- a) Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24 / 2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica
- b) Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala
- c) In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora
- d) Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatiei acestora
- e) Proprietarii si administratorii spatiilor verzi private de mari dimensiuni situate in interiorul parcelelor au obligatia intretinerii si conservarii acestora
- f) Imprejmuirile vor fi tratate in functie de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejmuirea catre domeniul public, cat si imprejmuirea catre vecini ; ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se afla in Mun. Galati, in zona central - estica a Cartierului Traian Nord, la est de artera principala Str Traian. Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil prin caile de circulatie Str. Zimbrului (la nord) si Str. Malul Brates (la sud). Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 7,88ha.

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, zona de studiu PUZ este inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 1 - Zona mixta locuire / comert / servicii. Totodata, zona de studiu face parte din urmatoarele zone functionale, asa cum sunt ele definite de documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord” Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015 :

- L – zona de locuit :
 - L1 : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa conform PUZ si RLU „Traian Nord” Galati
 - L1b : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica ; autorizarea este posibila pe baza unei documentatii de urbanism de tip PUZ (terenuri cu conditii specifice de parcelare / reparcelare)
- M – zona cu functiuni mixte :
 - MA : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
 - * MA1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
 - * MA2 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
 - MB : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :
 - Zona dedicata amenajarii parcajelor la sol
 - Zona circulatiei carosabile si pietonale

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale. Prin prezenta documentatie PUZ se amendeaza caracterul functional al zonei functionale L1b.

In plansa U2 : *Reglementari Urbanistice - zonificare* sunt specificate zonele si subzonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- L – zona de locuit :
 - L1 : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa
 - L1c : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil
- M – zona cu functiuni mixte :
 - MA : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
 - * MA1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. 11, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

- * **MA2** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
- **MB** : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente** :
 - Zona dedicata amenajarii parcajelor la sol
 - Zona circulatiei carosabile si pietonale

Pentru fiecare zona functionala regulamentul este structurat astfel :

GENERALITATI

UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 1 Utilizari admise
- Art. 2 Utilizari admise cu conditionari
- Art. 3 Utilizari interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art. 8 Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor antropice
- Art. 9 Circulatiei si accesuri
- Art. 10 Stationarea autovehiculelor
- Art. 11 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art. 12 Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 13 Echiparea edilitara
- Art. 14 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 15 Imprejmuiri

POSSIBILITATI 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 UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. L – ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI

Zona ocupa majoritar jumatatea estica a zonei de studiu PUZ si partea centrala a jumatatii vestice a zonei de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala L – zona de locuit sunt : NC 111311, NC 104948, NC 107456 si imobile neintabulate.

Zona rezervata locuirii este ocupata de tesut rezidential dezvoltat fie spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu constructii de inaltime mica, destinate locuirii individuale, colective si a dotarilor de proximitate.

Tipuri de subzone functionale :

- **L1** : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa
- **L1c** : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire individuală / colectivă.

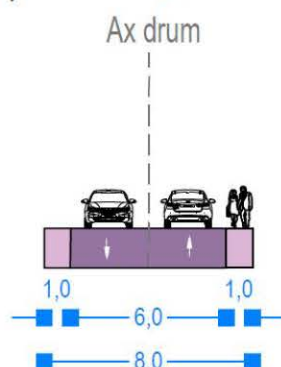
Funcțiuni complementare:

- Servicii și echipamente tehnico-edilitare specifice locuirii.
- Comerț de proximitate cu suprafața redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren).

Profile cai de circulație :

- In cadrul imobilului generator PUZ (NC 111311) se propune realizarea unei artere de legatura intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates pe imobilul NC 111311, ce a generat necesitatea elaborarii PUZ, cu o bifurcatie care sa urmareasca geometria lotului ; artera va avea profil de 8,00m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile ; conexiunea carosabila va fi de uz si de interes privat pentru terenul ce a generat PUZ

Profil tip drum de incintă, Secțiune D - D', scara 1:500



**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, semicolective si colective cu regim maxim de inaltime P+2E+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
- gradinite
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- parcaje la sol si subterane
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren.
- pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor in servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi, intre orele 8.00 si 18.00 (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)
- schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- conversia apartamentelor existente din cladirile colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2 – Utilizari admise cu conditionari
- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
- comert en-gros
- activitati productive
- showroom-uri auto, service-uri si vulcanizari auto
- ateliere de intretinere si reparatii
- statii de carburanti
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitari de materiale re folosibile
- depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice
- activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- activitati productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
- activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
- sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) se considera a fi construibile parcelele cu urmatoarele caracteristici :

Regmul de construire	Suprafata minima a parcelei	Aliniamentul / deschiderea minima a parcelei	Adancimea minima a parcelei
Regim izolat	250 mp	12m	16m
Regim cuplat	200 mp	10m	16m
Regim insiruit	150 mp	8m	16m

- b) se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, unde adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
- c) pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- d) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- e) parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- a) in parcelarile existente se va prelua alinierea actuala a parcelarii
- b) **L1** : amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanta minima fata de aliniament	Distanta minima fata de axul propus al strazii
fata de Str. Traian	5m	16m
fata de Str. Zimbrului	5m	11m
fata de Str. Malul Brates	5m	11m



- c) **L1c** : amplasarea cladirilor fata de caile de circulatie privata, sau fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanta minima fata de aliniament	Distanta minima fata de axul propus al strazii
fata de Str. Zimbrului	2,5m	8,5m
fata de Str. Malul Brates	2,5m	8,5m
fata de drumul de incinta propus (lot 70)	5,00m (pentru latura pe care se face accesul) 2,5m (pentru parcelele de colt – latura pe unde nu se asigura accesul)	9,00m (pentru latura pe care se face accesul) 6,5m (pentru parcelele de colt – latura pe unde nu se asigura accesul)

- d) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

- cladirile se vor amplasa in regim de construire izolat daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor
- cladirile se vor amplasa in regim de construire cuplat daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica; noua cladire se va alipi la calcanul cladirii existente
- prevederile alin. a) si alin b) se vor corobora cu prevederile Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor ; in cazul unor contradictii intre aceste prevederi, determinate de conditiile locale specifice, amplasarea constructiilor in raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
- L1** : distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3m
- L1** : distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de ½ din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5m
- prevederile alin. d) si e) nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor ; in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil
- prevederile alin. d) si e) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- L1c** : fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se vor respecta limitele impuse de prevederile Codului Civil
- este interzisa cuplarea la calcan intre constructiile de locuinte si cladiri cu functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare

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

- pe aceeași parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte ; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeași parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala



ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

- pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
- sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

ART. 9 CIRCULATII SI ACCESURI

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
- se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- in cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de pompieri
- daca exista activitati de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
- pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, pentru locuinte individuale, colective sau semicolective, numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

Locuinte individuale	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
Locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

- pentru alte functiuni decat cele stipulate la alin. b), numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :
 - constructii de birouri :
 - minim 1 loc parcare la 10 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - constructii financiar – bancare :
 - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori



- iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa
- iv. constructii de invatamant :
 - pentru toate categoriile de constructii de invatamant, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- v. constructii de sanatate :
 - minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%
- vi. constructii sportive :
 - minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate, la care se adauga minim 1 loc de parcare pentru autocare
- vii. constructii si amenajari de agrement :
 - minim 1 loc de parcare la 1 persoana capacitate
- viii. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
 - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- d) 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 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+2+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
- b) $H_{MAX} = 12,00m$ la cornisa (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
- b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
- d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale existente si imitarea materialelor naturale
- e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
- g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
- h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
- i) se interzice realizarea unor mansarde false

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

- j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerența a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește :
- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.
 - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvența a elementelor – accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, 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 ambiantei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARA

- a) 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 cazul în care nu există în prezent rețele edilitare, este permisă asigurarea utilitatilor în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de bransare / racordare la rețelele publice (ulterior extinderii acestora)
- b) rețelele edilitare vor fi amplasate subteran
- c) se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică ; 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
- d) este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- e) se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
- f) lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- g) se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de rețelele de apă. amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

ART. 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada
- b) curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fatade;
- c) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- d) elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- e) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
- f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- g) procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi de 20% din suprafața parcelei

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

ART. 15 IMPREJMUIRI

- a) gardurile spre domeniul public si / sau spre caile de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu
- b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- c) portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- d) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) POT maxim = 55%

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- a) CUT maxim = 2.0

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO**
S.R.L.



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

IV.2. M – ZONA PENTRU FUNCTIUNI MIXTE

GENERALITATI

Zona ocupa majoritar jumatatea vestica a zonei de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala M – zona pentru functiuni mixte sunt : NC 104462, NC 118324, NC 116828, NC 124146, NC 110129, NC 107455, NC 104791, NC 128893, NC 129860, NC 129861, NC 101143, NC 101137, NC 119704, NC 109274, NC 108680, NC 101936, NC 116452, NC 117624, NC 108745, NC 123966, NC 122886 si imobile neintabulate.

Zona mixta se caracterizeaza printr-o permisivitate mare in ceea ce priveste caracterul functional, permitand coexistenta atat a functiunilor de interes general si public cat si a activitatilor productive, manufacturiere si de depozitare de mici si medii dimensiuni.

Tipuri de subzone functionale :

- **MA** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
 - **MA1** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
 - **MA2** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
- **MB** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii

Funciunea dominanta a zonei:

- **MA** : functiunea dominanta a zonei este cea tertiara cuprinzand servicii de interes general, comert en-detail
- **MB** : functiunea dominanta a zonei este cea tertiara cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail

Funciuni complementare:

- **MA** : activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (IMM) - maxim 250 mp suprafata desfasurata
- **MB** : activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (IMM) - maxim 500 mp suprafata desfasurata
- spatii verzi si de agrement

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
- b) sedii ale unor companii
- c) servicii financiar-bancare si de asigurari
- d) centre culturale, muzee, spatii expozitionale (altele decat showroom)
- e) **MA** : comert en-detail, showroom-uri si altele asemenea
- f) **MB** : comert en-detail si en-gros
- g) **MB** : centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri si altele asemenea
- h) alimentatie publica
- i) hoteluri si alte facilitati de cazare
- j) cnstructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala
- k) spatii de comercializare / reparatii / intretinere auto
- l) statii de carburanti
- m) circulatii pietonale majore de tip promenada si circulatii pietonale de legatura intre obiective economice si sociale
- n) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- o) parcaje la sol, supraterane si subterane
- p) locuinte individuale sau colective
- q) locuinte de serviciu

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) **MA** : activitati de depozitare - maxim 500 mp suprafata desfasurata
- b) **MB** : activitati de depozitare - maxim 2500 mp suprafata desfasurata
- c) **MA** : mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 250 mp suprafata desfasurata
- d) **MB** : mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 500 mp suprafata desfasurata
- e) **MA** : Comert en-detail, in cladiri cu o suprafata construita la sol de cel mult 200mp

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) Disponerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
- b) Platforme de precolectare a deseurilor urbane
- c) Activitatile agricole, fermele agro-zootehnice
- d) Activitati poluante de orice fel sau care prezinta risc tehnologic
- e) Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
- f) Activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- g) Activitati de productie, distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse, defasurate pe suprafete si in cladiri de dimensiuni mari
- h) **MA** : Comert en-gros sau in cladiri cu o suprafata construita la sol mai mare de 200mp
- i) **MA** : Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri auto in constructii special amenajate si altele asemenea



CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) **MA** : se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii (suprafata minima in raport cu regimul de construire si deschiderea minima a parcelei) :

MA1	regimul de construire / inaltimea maxima admisa		
	deschiderea minima (m)	insiruit (200mp)*	cuplat (250mp)*
8m – 10m	P+2E (12m)	---	---
10m – 12m	P+2E (12m)	P+1E (8m)	---
12m – 16m	---	P+2E (12m)	P+1E (8m)
16m – 18m	---	P+2E (12m)	P+2E (12m)
peste 18m	---	---	P+2E (12m)

* suprafata minima a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

MA2	regimul de construire / inaltimea maxima admisa		
	deschiderea minima (m)	insiruit (300mp)*	cuplat (350mp)*
12m – 15m	P+4E (18m)	P+2E (12m)	---
15m – 18m	---	P+3E (15m)	P+2E (12m)
18m – 21m	---	P+4E (18m)	P+3E (15m)
peste 21m	---	---	P+4E (18m)

* suprafata minima a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

- b) **MA** : pentru parcelele noi, se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respecta concomitent urmatoarele conditionari :
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia
 - raportul intre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei sa fie maxim 1/3
- c) **MA** : pentru parcelele cu o suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- d) **MA** : parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate
- e) **MB** : amplasarea de centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall) se va face pe parcele cu suprafata minima de 15000mp

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- a) **MA** : amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanța minima fata de aliniament	Distanța minima fata de axul propus al strazii
fata de Str. Traian	0m	11m
fata de Str. Zimbrului	3m	9m
fata de Str. Malul Brates	3m	9m



- b) **MB** : amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanța minimă față de aliniament		Distanța minimă față de axul propus al strazii	
	locuire	alte funcțiuni	locuire	alte funcțiuni
fata de Str. Traian	5m	10m	16m	21m
fata de Str. Malul Brates	5m	10m	11m	16m

- c) la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.
d) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

- a) **MA** : daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat.
b) **MA** : daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul cladirii existente; in situatia in care constructia existenta are un regim de inaltime mai mic, se va prelua inaltimea acestei cladiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m; daca diferenta este mai mare de doua niveluri racordarea se va realiza in trepte.
c) **MA** : daca pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se gasesc constructii viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire insiruit alipindu-se la ambele calcane ale cladirilor existente; in situatia in care una dintre constructiile existente are un regim de inaltime mai mic, se va prelua inaltimea acestei cladiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m.
d) prevederile alin. a) – c) se vor corobora cu prevederile Art. 4 Caracteristici ale parcelelor; in cazul unor contradictii intre aceste prevederi, contradictii determinate de conditiile locale specifice, amplasarea constructiilor in raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
e) **MA** : distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3m. aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor
f) **MA** : pentru parcelele avand functiuni altele decat locuirea si care se invecineaza cu o parcela avand functiunea de locuinta (L1, L1c) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5m; aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor
g) **MA** : distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 1/3 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5m
h) **MA** : pentru parcelele avand functiuni altele decat locuirea si care se invecineaza pe limita posterioara cu o parcela avand functiunea de locuinta (L1, L1c) distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 10m
i) **MA** : cladirile dispuse in regim cuplat sau insiruit vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 15m
j) **MB** : cladirile se pot amplasa doar in regim de construire discontinuu (izolat)

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

- k) **MB** : distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 10m
- l) **MB** : pentru parcelele avand functiuni altele decat locuirea si care se invecineaza cu o parcela avand functiunea de locuinta (L1, L1c) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de 15m
- m) prevederile alin. e) – i) si prevederile alin. k) – l) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD
- n) in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de Art. 660 (presumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune) si Art. 612 (distanta minima in constructii) din Codul Civil

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

- a) pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte ; 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
- b) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală

ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

- a) pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip PUD
- b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborării PUD menționat la alin. a) lucrările de amenajare interioară, înfrumusețările și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit

ART. 9 CIRCULATII SI ACCESURI

- g) 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 4 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- h) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- i) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- j) în cazul clădirilor amplasate în regim de construcție continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri
- k) 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
- l) pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- b) conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați, pentru locuințe individuale, colective sau semicolective, numărul minim de locuri de parcare se va calcula după cum urmează :



Locuinte individuale	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
Locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

- c) pentru alte functiuni decat cele stipulate la alin. b), numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :
- i. constructii administrative si de birouri :
 - minim 1 loc parcare la 10 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - ii. constructii financiar – bancare :
 - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori
 - iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa
 - iv. constructii culturale
 - pentru spatii expozitionale si muzee, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
 - pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexuri culturale, cinematografe, teatre, sali polivalente si circuri, un loc la 10 - 20 de locuri in sala
 - v. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
 - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
 - vi. locuinte :
 - minim 1 loc de parcare la 1 locuinta cu lot propriu
 - minim 1 loc de parcare la 1 apartament
 - vii. constructii industriale (depozitare, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere) :
 - minim 1 loc de parcare la 25 mp
- d) 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

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO**
S.R.L.



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

ART. 11 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) **MA1** : inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+2E (12m la cornisa, masurata de la cota terenului amenajat) ; inaltimea maxima se va corela cu tabelul prezentat la Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- b) **MA2** : inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E (18m la cornisa, masurata de la cota terenului amenajat) ; inaltimea maxima se va corela cu tabelul prezentat la Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- c) **MB** : inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E (18m la cornisa, masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
- b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
- d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale existente si imitarea materialelor naturale
- e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
- g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
- h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
- i) se interzice realizarea unor mansarde false
- j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.
 - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.
 - materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARA

- a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; in cazul in care nu exista in prezent retele edilitare, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de bransare / racordare la retelele publice (ulterior extinderii acestora)
- b) retelele edilitare vor fi amplasate subteran
- c) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional care sa deverseze apele meteorice in reseaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon
- d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROJECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

- e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
- f) lucrarile de bransare si de racordare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.
- g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- b) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- c) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- d) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- e) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
- f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- g) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata terenului

ART. 15 IMPREJMUIRI

- a) gardurile spre domeniul public si / sau spre caile de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu
- b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- c) portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- d) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) **MA** : POT maxim = 55%
- b) **MB** : POT maxim = 40% (pentru centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni – mall)
- c) **MB** : POT maxim = 50% (pentru alte functiuni decat cele de la alin. b)

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- a) **MA1** : CUT maxim = 2.0
- b) **MA2** : CUT maxim = 3.0
- c) **MB** : CUT maxim = 0.6 (pentru centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni – mall)
- d) **MB** : CUT maxim = 2.5 (pentru alte functiuni decat cele de la alin. c)



IV.3 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITATI

Zona bordeaza laturile de nord, de sud si de vest ale zonei de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE sunt : Str. Traian, Str. Zimbrului, Str. Malul Brates (cai de circulatie aflate in domeniul public) si imobilul NC 125545.

Tipuri de subzone functionale :

- Zona dedicata amenajarii parcajelor la sol
- Zona circulatii carosabile si pietonale

Funciunea dominanta a zonei :

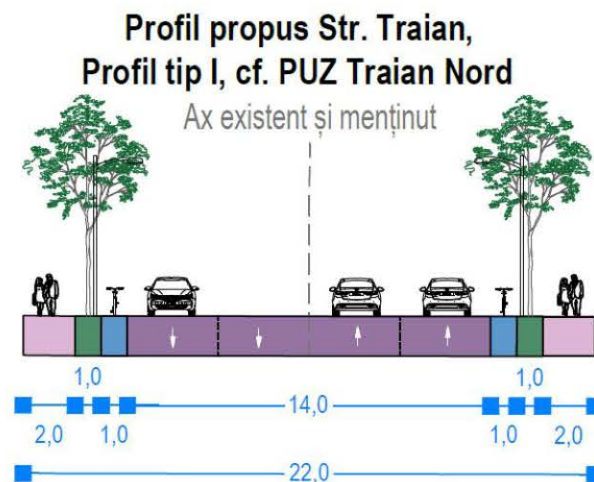
- Cai de comunicatie si constructii aferente

Funciuni complementare :

- Servicii compatibile functiunii de baza
- Rețele tehnico-edilitare

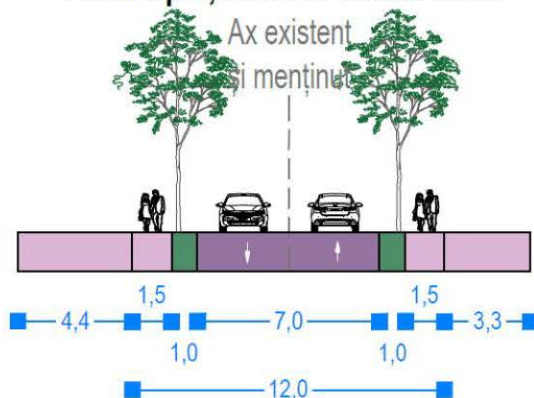
Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :

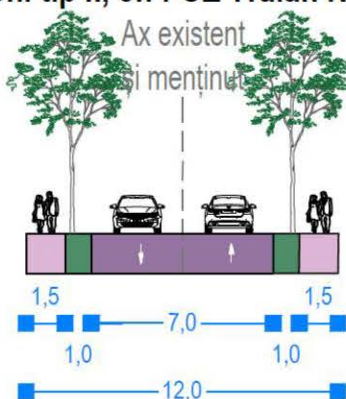




Profil propus Str. Zimbrului, Profil tip II, cf. PUZ Traian Nord



Profil propus Str. Malul Brateș, Profil tip II, cf. PUZ Traian Nord



UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- refugii si treceri pentru pietoni
- parcaje publice si spatii de stationare
- platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare
- 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”;
- lucrari de terasament;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

**MACHBAR
ATELIER**
S.R.L.



sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
- 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

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
- 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
- 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

- conform *Plansei U2 – Reglementari urbanistice – zonificare* a prezentei documentatii PUZ

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 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

- pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
- sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

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

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

**MACHBAR
ATELIER**

S.R.L.



sediu social

MUN. GALATI, STR. TECUCI
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,
PARTER, SPATIU COMERCIAL
NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul
comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

**PROIECT
FURIO
S.R.L.**



urbanisti.ro

sediu social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA
NR. 9, BL. II, AP.15, JUD.
GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul
comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Fara obiect.

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) parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim 1,2m inaltime
- b) 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
- c) pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMURI

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

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul " LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) modifica si reglementeaza o portiune din UTR 1 - Zona mixta locuire / comert / servicii, asa cum este definita 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. Totodata, documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul " LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) modifica si reglementeaza mai multe zone functionale din documentatia de urbanism „P.U.Z. Cartier Traian Nord” aprobata prin H.C.L. nr. 65/26.02.2015.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza o zona functionala, conform Plansei U2 : *Reglementari Urbanistice – zonificare* aferenta prezentei documentatii PUZ, respectiv L1c : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil.

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul " LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) instituie **UTR 1.1**, care insumeaza 7,88ha si care va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **L – zona de locuit :**
 - **L1** : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa
 - **L1c** : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil
- **M – zona cu functiuni mixte :**
 - **MA** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
 - * **MA1** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
 - * **MA2** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
 - **MB** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**
 - Zona dedicata amenajarii parcaajelor la sol
 - Zona circulatiei carosabile si pietonale

Sef proiect,
master urbanist
Atanasia MANDRU (STOICA)

Intocmit,
master urbanist
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

Intocmit,
master urbanist
Andrei Stefan SABAU

