

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



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



PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE"
MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9**

beneficiar : **EFES WORLD TRADE S.R.L.**

**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. 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 (PUZ) pentru obiectivul
"LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE"**

MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9

proiect nr : **184 / 2022**

beneficiar : **EFES WORLD TRADE S.R.L.**

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. Andrei Stefan SABAU**

proiectant (urbanism) : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**

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

desenator : **m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**



**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 accesurilor 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. V – zona spatii verzi
- IV.3. C – zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- IV.4. GC – zona de gospodarie comunală si echipare tehnico-edilitara

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



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 "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9.

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 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. 916 din 21.07.2021 emis de Primaria Municipiului Galati pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9
- Avizului de Oportunitate nr. 7/ASMG din 29.10.2021 emis de Primaria Municipiului Galati pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9
- Reglementarile cuprinse in documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 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 ELABORARII

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.

R.L.U. 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

**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

- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor 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 "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9, cu zona de studiu inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 25 - Zona locuinte individuale, 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 H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015. Conform PUG Mun. Galati, zona de studiu face parte din zona functionala „Zona pentru locuinte individuale – regim de inaltime P – P+2”.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 7/ASMG din 29.10.2021 emis de Primaria Municipiului Galati si figurat in plansele ce alcatuiesc partea desinata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 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 fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din :

- Teren apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice
- Teren apartinand domeniului public, aflat in proprietatea Mun. Galati

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- a) Pe teritoriul studiat aferent documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 este permisa autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificarile si completarile ulterioare
- b) Autorizarea lucrarilor de construire se va realiza in conformitate cu avizul autoritatii competente pentru protectia mediului.
- c) Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului
- d) In perimetrul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul " LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 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
- e) Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zonele de locuit se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare

**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. 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

- f) Cladirile cu destinatie rezidentiala (locuinte individuale sau colective) vor fi prevazute cu recipienti pentru colectarea deseurilor, preponderent pentru colectarea selectiva
- g) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul " LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
- h) 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
- 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) Se interzice schimbarea destinatiei subsolurilor tehnice ale locuintelor colective existente pentru amenajarea de locuinte, birouri etc.
- d) Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice
- e) 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
- f) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea *Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galati*

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- a) Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim insiruit, 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;

**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

- c) Distanțele cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre cladirile aflate pe aceeași 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
- e) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta conditiile de scurgere a apelor, servitutile de vedere si servitutile generate de prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
- f) Se recomanda, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
- g) Distanțele dintre cladirile amplasate pe aceeași 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 aceeași 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 ACCESURILOR OBLIGATORII

- a) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcela ; de regula, acest acces se va realiza direct din drumul public si va avea o latime minima de 3,5m ; in mod exceptional, doar pentru zona de locuire, 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 3,5m
- b) Caracteristicile acestor accesuri trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice
- c) Pentru constructiile publice nu se accepta accesul prin servitute de trecere
- d) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
- e) 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
- f) 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
- g) 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

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- a) Autorizarea lucrarilor de construire se va realiza in conformitate cu avizele detinatorilor, administratorilor, operatorilor de retele tehnico-edilitare incluse in zona PUZ
- b) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona, in functie de necesitati
- c) Autorizarea constructiilor noi este conditionata de asigurare a racordarii la retelele tehnico-edilitare ; este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare care depasesc posibilitatile financiare ale investitorilor
- d) Se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a 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 la canalizarea publica
- e) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului, a sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice, lucrarile de construire (realizarea / inlocuirea / extinderea) a retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare

**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

- f) La executarea retelelor electrice se vor asigura spatiile necesare montarii altor conducte (apa, canalizare, cabluri electrice), precum si pastrarea distantelor de siguranta dintre acestea, respectand prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in saptura* si in Normativul NTE007-2008
- g) La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice
- h) Alimentarea constructiilor cu energie electrica se va realiza in sistem individual ; se recomanda montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobarea lor in acoperis
- i) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
- j) 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, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012
- k) 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
- l) 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

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 O.U.G. 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) 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
- d) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor *nou propuse* variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei ; pentru parcelele noi, 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
- e) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate privind suprafata minima a terenului pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate ; parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate (altele decat suprafata minima a terenului) pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.

**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

- f) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

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) 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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se afla in Judetul Galati, in intravilanul Municipiului Galati, in zona centrala a orasului, la est de Bulevardul George Cosbuc, la sud de Bulevardul Basarabiei, la vest de Strada Traian si la nord de Strada Brailei. Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil prin calea de circulatie Str. Romana la vest. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 34065mp.

Conform documentatiei de „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, zona de studiu PUZ este inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 25 - Zona locuinte individuale. Conform PUG Mun. Galati, zona de studiu face parte din zona functionala „Zona pentru locuinte individuale – regim de inaltime P – P+2”.

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale. Prin prezenta documentatie PUZ se amendeaza caracterul functional al zonei functionale „Zona pentru locuinte individuale – regim de inaltime P – P+2”.

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

- **L – zona de locuit :**
 - L1 : subzona locuinte individuale
 - L2 : subzona locuinte colective
- **V – zona spatii verzi :**
 - V1 : subzona fasii plantate
 - V2 : subzona plantatii aferente condominiilor
- **C – zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**
- **GC – zona de gospodarie comunală si echipare tehnico-edilitara**

**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

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 aceeaasi parcela
- Art. 8 Circulatii si accese
- Art. 9 Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 12 Echiparea edilitara
- Art. 13 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 Imprejmuiri

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. L – ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI

Zona de locuit ocupa majoritatea zonei de studiu PUZ si se imparte predominant in terenuri aferente locuintelor colective (jumatarea estica si zona centrala a jumatatii vestice a zonei de studiu PUZ) si in terenuri aferente locuintelor individuale (jumatarea vestica a zonei de studiu PUZ).

Zona rezervata locuirii este ocupata de tesut rezidential dezvoltat fie spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu constructii de inaltime mica (P – P+2E) sau medie (P+4E), destinate locuirii individuale, colective si a dotarilor de proximitate.

Tipuri de subzone functionale :

- **L1** : subzona locuinte individuale
- **L2** : subzona locuinte colective

Funciunea dominanta a zonei:

- Funciunea dominanta a zonei este cea rezidentiala – locuire individuala / colectiva

Funciuni complementare:

- Servicii si echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii
- Comert de proximitate cu suprafata redusa (maxim 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren)

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) **L1** : locuinte individuale, semicolective si colective cu regim maxim de inaltime P+2E+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
- b) **L1** : gradinite
- c) **L1** : spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- d) **L1** : parcaje la sol si subterane
- e) **L2** : locuinte colective
- f) **L2** : în spatiile comerciale, prevăzute prin proiectul initial, situate la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii si firme, galerii comerciale, comert specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare si de asigurări, spatii pentru expozitii (altele decât showroom), alimentatie publică
- g) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de locuit

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, 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.

**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

- b) pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- c) 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.)
- d) 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

- a) conversia apartamentelor existente din cladirile colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2 – Utilizari admise cu conditionari
- b) cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- c) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
- d) comert en-gros
- e) activitati productive
- f) showroom-uri auto, service-uri si vulcanizari auto
- g) ateliere de intretinere si reparatii
- h) statii de carburanti
- i) platforme de precolectare a deeurilor urbane
- j) depozitari de materiale re folosibile
- k) depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice
- l) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- m) activitati productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
- n) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- o) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
- p) 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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) **L2** : pentru constructiile existente se mentine situatia existenta
- b) **L2** : pentru constructii propuse, se considera a fi construibile parcelele cu suprafata de minim 500mp si aliniament / deschidere minima a parcelei de 15m
- c) **L1** : se considera a fi construibile parcelele cu urmatoarele caracteristici :

Regimul 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



- d) 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
- e) 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
- f) 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.
- g) 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) **L2** : pentru constructiile existente se mentine situatia existenta
- b) cladirile se vor amplasa la o distantă minimă de 5,5m față de axul străzii ; acolo unde distanta dintre axul strazii si aliniament este de cel putin 5,5m, cladirile se pot amplasa pe aliniament ; acolo unde distanta dintre axul strazii si aliniament este mai mica de 5,5m, este obligatorie retragerea cladirilor pana la o distanta de minim 5,5m fata de axul strazii
- c) pe parcelele de colt nu se admit decât clădiri cu fatade perforate pe ambele străzi
- d) la intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- e) în zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia împrejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

- a) **L2** : pentru constructiile existente se mentine situatia existenta
- b) 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
- c) 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
- d) 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
- e) **L1** : distanta minima fata de una limitele laterale ale parcelei va fi de 3m ; fata celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil.
- f) **L1** : distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 1 / 2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3m
- g) prevederile alin. e) si f) 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
- h) prevederile alin. e) si f) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- i) **L2** : distanta minima fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de 3,5m
- j) 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

- L2** : pentru constructiile existente se mentine situatia existenta
- pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte ; construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este conditionată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- pentru a fi construite, 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
- se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- în cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri
- 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
- pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- 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 :

Locuințe individuale	locuința cu suprafața construită desfășurată de maxim 150mp	1 loc parcare / o locuință
	locuința cu suprafața construită desfășurată mai mare de 150mp și mai mică de 300mp	2 locuri de parcare / o locuință
	locuința cu suprafața construită desfășurată mai mare de 300mp	3 locuri de parcare / o locuință
Locuințe colective sau semicolective	unitate individuală cu suprafața construită desfășurată de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuală
	unitate individuală cu suprafața construită desfășurată mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuală

- pentru alte funcțiuni decât cele stipulate la alin. b), numărul minim de locuri de parcare se va calcula după cum urmează :
 - construcții de birouri :
 - minim 1 loc parcare la 10 salariați, cu un spor de 20% pentru vizitatori și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;



- 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 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. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) **L1** : inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+2+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras) ; $H_{MAX} = 12,00m$ la cornisa (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)
- b) **L2** : pentru constructiile existente se mentine situatia existenta
- c) **L2** : pentru constructiile noi, inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E+M sau echivalent P+4E+5R (etaj retras) ; $H_{MAX} = 18,00m$ la cornisa (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) **L2** : asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de interventii, realizate conform prevederilor Legii 50/1991 :
 - lucrări de modificare structurală: consolidare, mansardare, extindere
 - lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări usoare care nu afectează structura de rezistență a constructiei
 - lucrări de reabilitare: reabilitare termică, reabilitarea instalatiilor, reabilitarea fatadelor
 - lucrări de interventie de primă urgentă - orice fel de lucrări necesare la constructiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare

**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. 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

- b) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
- c) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- d) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
- e) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale existente si imitarea materialelor naturale
- f) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- g) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
- h) 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
- i) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
- j) se interzice realizarea unor mansarde false
- k) 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 horizontale 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. 12 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.
- 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.

**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. 13 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) **L1** : procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata parcelei
- h) **L2** : pentru constructiile existente se mentine situatia existenta
- i) **L2** : pentru constructiile noi, procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata parcelei

ART. 14 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. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) L1 : POT maxim = 50%
- b) L2 : pentru constructiile existente se mentine situatia existenta
- c) L2 : pentru constructiile noi, POT maxim = 70%

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

- a) L1 : CUT maxim = 1,80
- b) L2 : pentru constructiile existente se mentine situatia existenta
- c) L2 : pentru constructiile noi, CUT maxim = 1,80



IV.2. V – ZONA SPATII VERZI

GENERALITATI

Aceasta zona este specifica scuarurilor si altor fasii plantate / inierbate amenajate in lungul cailor de circulatie rutiera din zona functionala C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE, cat si spatiilor situate in imediata vecinatate a cladirilor de locuinte colective aferente subzonei functionale L2 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE.

Tipuri de subzone functionale :

- **V1** : subzona fasii plantate
- **V2** : subzona plantatii aferente condominiilor

Subzona **V1** include spatiile plantate si circulatiile pietonale / carosabile amplasate de-a lungul tramei stradale ce bordeaza zona de studiu PUZ, înglobând, de asemenea, mobilierul urban dedicat si echipamentele pentru iluminat public si decorativ.

Subzona **V2** include spatiile plantate, trotuarele de gardă ale clădirilor, circulatiile pietonale, dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spatiilor plantate sau pentru evacuarea ghenelor pentru gunoi aferente locuintelor colective. Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat si echipamentele pentru iluminat public si decorativ.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) spatii plantate
- b) mobilier urban si echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ
- c) **V1** : circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale L – ZONA DE LOCUIT, C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE si GC – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- d) **V2** : circulatii pietonale sau ocazional carosabile pentru întretinerea spatiilor plantate sau pentru evacuarea ghenelor pentru gunoi aferente locuintelor colective
- e) **V2** : amenajari pentru odihna si petrecere a timpului liber
- f) **V2** : spatii pentru administrare si intretinere a spatiilor plantate

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- b) se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi **V1** sau **V2**
- c) activitati care degradeaza cadrulul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- d) se interzice diminuarea suprafetelor plantate si a spatiilor verzi, realizarea oricaror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde
- e) se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

**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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) nu este cazul

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) este interzisă stationarea autovehiculelor în afara spatiilor special amenajate în acest scop

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) $RH_{MAX} = P+1E$
b) $H_{MAX} = 6,00m$ (la coama/atic, masurati de la cota $\pm 0,00$)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) aspectul exterior al constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se va subordona necesitatilor si specificatiilor tehnice si vor respecta legislatia in vigoare
a) **V2** : volumele construite vor exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si se vor armoniza cu vecinatatile imediate

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in reseaua publica.
b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
c) se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei.
d) pentru constructiile care necesita racordare la reseaua de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona

**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

- e) retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare
- f) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- g) se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor.
- h) colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona.
- i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde
- j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice
- b) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de acestea.
- c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori
- d) **V1** : arborii vor fi plantati in aliniament respectand un pas de plantare de minim 7m
- e) **V1** : aliniamentele de arbori vor fi instalate in benzi verzi de minim 1m

ART. 14 IMPREJMUIRI

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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) **V1** : POT maxim = 15% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- b) **V2** : POT maxim = 25% (inclusiv circulatii, alei, platforme)

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

- a) **V1** : CUT maxim = 0,3
- b) **V2** : CUT maxim = 0,5



IV.3 C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITATI

Zona C – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE bordeaza studiu PUZ pe toate laturile sale. Imobilele cuprinse in zona functionala CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE sunt : Str. Serei, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu, Str. Movilei si Str. Romana. Suplimentar, zona C – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE include trasee de circulatie pietonala si carosabila, spatii de parcare si spatii de garare a autovehiculelor ce deservesc subzone functionala L2 – SUBZONE LOCUINTE COLECTIVE.

Funcțiunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicare si constructii aferente

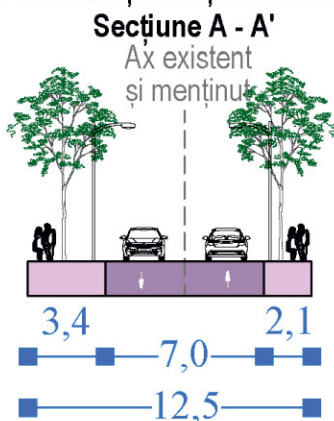
Funcțiuni complementare :

- Servicii compatibile funcțiunii de baza
- Rețele tehnico-edilitare

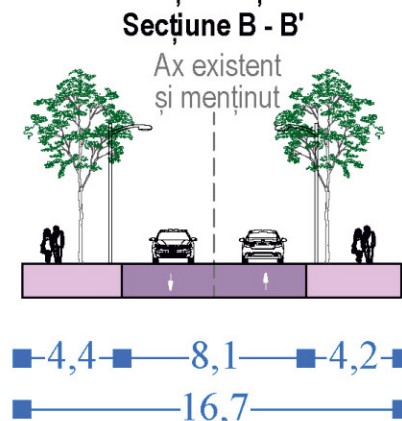
Profile cai de circulație :

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulație :

Profil existent și menținut Str. Română,

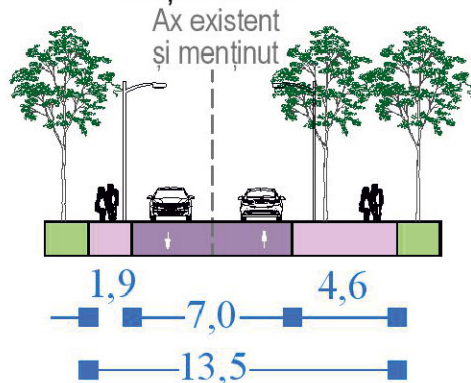


Profil existent și menținut Str. Serei,

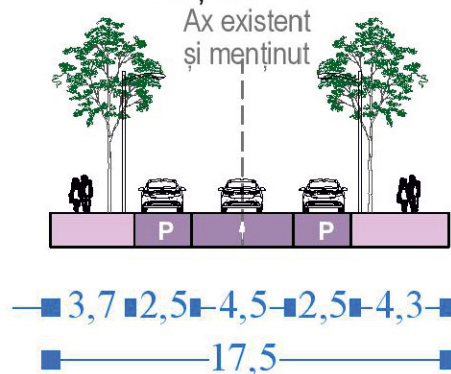




**Profil existent și menținut
Strada Dr. Nicolae Alexandrescu,
Secțiune C - C'**



**Profil existent și menținut Strada Movilei,
Secțiune D - D'**



Se propune reabilitarea cailor de circulație Str. Serei și Str. Dr. Nicolae Alexandrescu.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- circulației carosabile
- circulației pietonale
- refugii și treceri pentru pietoni
- parcaje publice și spații de staționare
- platforme / alveole carosabile pentru transportul în comun
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale”;
- lucrări de terasament;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin RGU și legislația în vigoare
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (RGU)
- Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și / sau extindere
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra construcțiilor edilitare existente

**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. 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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

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

Fara obiect.

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

Fara obiect.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- 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.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Fara obiect.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

ART. 14 IMPREJMUIRI

- Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

**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. 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

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

**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.4. GC – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

GENERALITATI

Zona reuneste functiuni care apartin gospodăriei comunale si functiuni care apartin echipamentelor tehnico-edilitare.

Delimitarea acestor zone se face tinând cont de conditiile de protectie a retelelor si echipamentelor si servitutile impuse de acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică si a constructiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se va face pe baza documentatiei de urbanism aprobate conform legii.

Functiunea dominanta a zonei:

- Functiunea dominanta a zonei este cea de echipare edilitara.

Functiuni complementare:

- Nu este cazul

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) constructii, instalatii si amenajări specifice pentru echipamente de gospodărie comunală si echipamente tehnico-edilitare;
- b) platforme pentru colectarea deseurilor menajere din subzona L2 – SUBZONE LOCUINTE COLECTIVE
- c) dotări pentru întreținerea si administrarea domeniului public
- d) birouri în strictă legătură cu activitățile specifice functiunii
- e) spatii plantate, parcaje

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) se interzice autorizarea oricărei constructii sau amenajări fără legătură directă cu functiunea de gospodărie comunală sau echipare tehnico-edilitară
- b) pentru incintele limitrofe zonelor rezidentiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic si care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează
- c) se interzice realizarea constructiilor civile în zonele de protectie sanitară
- d) activități care degradează cadrulul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) dimensiunea parcelelor se va determina prin studii de specialitate, în functie de tipul echipamentului tehnic necesar
- b) parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public

**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. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea fata de aliniament se va face conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice si cu respectarea normelor sanitare în vigoare

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

- distanța minimă fata de oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va respecta normele tehnice si sanitare specifice si se vor incadra in limitele impuse de Noul Cod Civil
- asigurarea distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU conform avizului, după caz

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

- distanța minimă între cladiri / instalatii tehnice situate pe aceeași parcela va respecta normele tehnice si sanitare specifice si se vor incadra in limitele impuse de Noul Cod Civil
- asigurarea distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU conform avizului, după caz

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

- Sunt construibile numai parcelele care au asigurata posibilitatea unui acces carosabil de minim 3,50m latime direct din drumul public (nu prin servitute de trecere)
- 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

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Fara obiect.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinătățile imediate
- se interzic constructiile executate din materiale si culori stridente

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se recomandă ca retragerile față de aliniament si față de limitele laterale si posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor si plantării de vegetatie înaltă
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează si se plantează

ART. 14 IMPREJMUIRI

- conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

**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. 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

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

**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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9, modifica si reglementeaza o portiune din UTR 25 - Zona locuinte individuale, respectiv zona functionala „Zona pentru locuinte individuale – regim de inaltime P – P+2”, 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 H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza zone functionale distincte, cu subzone aferente. Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 instituie **UTR 25.1**, care insumeaza 34065mp si care va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **L – zona de locuit :**
 - **L1** : subzona locuinte individuale
 - **L2** : subzona locuinte colective
- **V – zona spatii verzi :**
 - **V1** : subzona fasii plantate
 - **V2** : subzona plantatii aferente condominiilor
- **C – zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**
- **GC – zona de gospodarie comunală si echipare tehnico-edilitara**

Sef proiect,
master urbanist
Andrei Stefan SĂBAU

Intocmit,
master urbanist
Atanasia MANDRU (STOICA)

Intocmit,
master urbanist
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

