

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



URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



# PLAN URBANISTIC ZONAL

---

## VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "HALĂ DEPOZITARE -  
DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI  
CONEXE"

MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748)

beneficiari : MANTU SPIRU ȘI MANTU MARIANA

**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

**URBANISTI.RO**  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



**sediu social**  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
**cod unic de inregistrare**  
45725203  
**nr. ordine in registrul**  
**comertului**  
J40/3901/2022  
**contact**  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

## FOAIE DE GARDA

---

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL ( PUZ ) pentru obiectivul "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"**

**MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748)**

proiect nr : **206 / 2022**

beneficiari : **MANTU SPIRU ȘI MANTU MARIANA**

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

**URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.**  
**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
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. M – ZONA MIXTA
- IV.2. V – ZONA SPATII VERZI
- IV.3. C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA 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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
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 "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748).

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748) 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. 66 din 01.02.2022 emis de Primaria Municipiului Galati pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul " HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748)
- Avizului de Oportunitate nr. 3/ASMG din 21.03.2022 emis de Primaria Municipiului Galati pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748)
- 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

### 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.

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



**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

- 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 "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748), cu zona de studiu inclusa in Municipiului Galati extravilan, "Zona pentru activități agrotehnice" și intravilan, UTR 20, " Ferma agrozootehnica - conversie agrement", 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.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748) este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 3/ASMG din 21.03.2022 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 "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748) 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
- Terenuri apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ – teritoriale

**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

## 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 "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748) 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 "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748) 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 mixte și industriale, se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare
- f) Cladirile cu destinatie mixtă și industrială 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 "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748) trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
- h) Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin racordare la rețeaua de canalizare ulterior extinderii si vor fi epurate in statia de epurare a municipiului ; pana la dezvoltarea rețelei de canalizare in zona de studiu PUZ, imobilele vor fi echipate cu bazin vidanjabil
- i) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere 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



**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

- 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) 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 existenteNOTA : 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
- 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) Distantele dintre cladirile amplasate pe aceeaasi 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 aceeaasi 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 ACESELOR 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

**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

- 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; staționarea autovehiculelor se va realiza pe arterele amenajate cu spații de parcare laterale

## 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, gaze si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. Este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reseaua publica ulterior extinderii.
- 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, gaze, 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.
- 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, gaze, 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) 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) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- m) 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.
- n) 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



**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

toarential produse in ultimul deceniu cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.

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

**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

- 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) Imprejuririle vor fi tratate in functie de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejurirea catre domeniul public, cat si imprejurirea 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 Mun. Galati, in zona nord-vestică, la nord de Calea Smârdan. Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil printr-un drum de exploatație agricolă situat la est. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 254,05ha.

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 Municipiul Galati – extravilan, ”Zona pentru activități agrotehnice” și intravilan, UTR 20, ” Ferma agrozootehnica - conversie agreement”.

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale. Prin prezenta documentatie PUZ se amendeaza caracterul functional al zonei functionale extravilan, ”Zona pentru activități agrotehnice” și intravilan, UTR 20, ” Ferma agrozootehnica - conversie agreement”.

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

##### **UTR 48**

- **M – ZONA MIXTA**
  - **M1 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+9E**
  - **M2 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+7E**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA SI AMENAJARI AFERENTE**

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 si / sau fata de cai de circulatie private
- 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 Circulatii si accesuri
- Art. 10 Stationarea autovehiculelor



**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

- 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. M – ZONA MIXTA**

##### **GENERALITATI**

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.

##### **Tipuri de subzone functionale :**

- **M1 – subzona mixta cu regim de inaltime P+9E**
- **M2 – subzona mixta cu regim de inaltime P+7E**

##### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

- a) locuinte individuale sau colective
- b) locuinte de serviciu
- c) hoteluri si alte facilitati de cazare
- d) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
- e) sedii ale unor companii, cladiri de birouri
- f) servicii financiar-bancare si de asigurari
- g) centre culturale, muzee, spatii expozitionale
- h) comert en-detail si en-gros (inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii)
- i) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri si altele asemenea
- j) alimentatie publica
- k) constructii si amenajari pentru agrement si activitati sportive
- l) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare ; echipamente edilitare pentru producerea energiei "verzi" / alternative
- m) spatii de comercializare / reparatii / intretinere auto
- n) statii de carburanti
- o) activitati productive si de depozitare
- p) servicii conexe activitatilor productive
- q) cai de circulatie carosabila si pietonala, circulatii pietonale majore de tip promenada si circulatii pietonale de legatura intre obiective economice si sociale

**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

- r) parcaje la sol, supraterane si subterane
- s) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- t) spatii verzi
- u) perdele de protectie

## ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) 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 (cabinele medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)
- b) 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
- c) 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

## 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) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
- c) Platforme de precolectare a deseurilor urbane
- d) Activitatile agricole, fermele agro-zootehnice
- e) Activitati poluante de orice fel sau care prezinta risc tehnologic
- f) 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
- g) Activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei

## 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 constructibilitate pot deveni constructibile 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 constructibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.

#### **ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE**

- a) 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 :

Tipul strazii	Distanta minima fata de aliniament / fata de limita cu calea de circulatie privata
fata de Calea Smârdan / DJ251	10m
fata de stradă categoria II	7m
fata de stradă categoria III si III'	5m
fata de stradă categoria IV si IV'	3m

- b) 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) pentru amplasarea constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de una limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m
- b) pentru amplasarea constructiilor in regim cuplat, in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limitele laterale ale parcelei unde nu se face cuplarea constructiilor va fi de 3,0m
- c) pentru amplasarea constructiilor in regim insiruit este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3,5m catre posteriorul lotului, printr-un gang sau printr-o cale de acces ; se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m
- d) prevederile alin. a), b) si c) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- e) 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**

- 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 conditionată de întocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii
- b) cladirile vor respecta între ele distante egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele; distanta 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 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



- b) 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**

- a) pentru a fi construibile, 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
- b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- d) 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
- e) daca exista activitati de lucru cu publicul, accesese pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
- f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

#### **ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- b) In cazul locuintelor, numarul locurilor de parcare se va dimensiona conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, dupa cum urmeaza :

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

#### **ART. 11 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- a) pentru subzona functionala M1 inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+9E, respectiv Hmax = 30,00m la coama / atic, masurati de la cota terenului amenajat (CTA)
- b) pentru subzona functionala M2 : inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+7E, Hmax = 24,00m la coama / atic, masurati de la cota terenului amenajat (CTA)

#### **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

**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

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. 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.
- 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



**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
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 = 40% (pentru centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni – mall)
- b) POT maxim = 70% (pentru alte functiuni)

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

- a) CUT maxim = 1.5 (pentru centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni – mall)
- b) CUT maxim = 4.0 (pentru alte functiuni)

**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

## IV.2. V – ZONA SPATII VERZI

### GENERALITATI

Zona spatiilor verzi bordeaza portiunea vestica a zonei de studiu PUZ si este compusa din spatii plantate, circulatii pietonale si ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise, mobilier urban, joacă si odihnă, iluminat public si decorativ, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere, spatii verzi pentru stabilizarea terenului si spatii verzi pentru protejarea infrastructurii tehnico-edilitara.

### UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) spatii plantate
- b) amenajari pentru joaca si odihna
- c) fantani, foisoare, spatii pentru belvedere
- d) elemente de arta
- e) mobilier urban
- f) grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere
- g) instalatii tehnice
- h) constructii aferente echipamentelor edilitare
- i) spatii plantate cu rol de stabilizare a terenului si rol peisager
- j) spatii plantate cu rol de protectie
- k) circulatii pietonale, ciclabile si ocazional carosabile

#### ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) constructii si amenajari pentru agrement si activitati sportive, cu conditia sa nu depaseasca 15% din suprafata terenului

#### ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

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

#### ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) nu este cazul

#### ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

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

- 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**

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

## **ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE**

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

## **ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- nu este permisa stationarea autovehiculelor

## **ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- $RH_{max} = P$  (parter)
- $H_{max}$  = conform necesitatilor tehnologice

## **ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- conform normelor tehnice

## **ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

- se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in retea publica.
- se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei.
- pentru constructiile care necesita racordare la retea de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona
- retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare
- este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor.
- colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona.
- se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde
- constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.



**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

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

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

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

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

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

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

- a) POT maxim = 20%

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

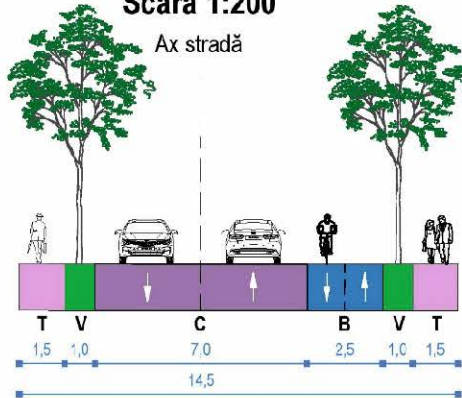
- a) CUT maxim = 0.4





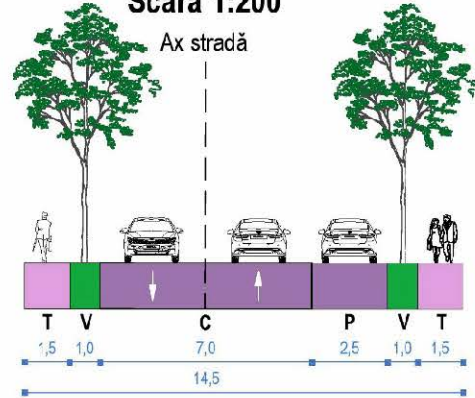


**Profil transversal 2 - 2 propus**  
**Stradă categoria a III-a**  
**Scara 1:200**



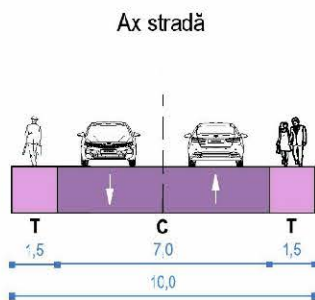
T = Trotuar | B = Piste velo | V = Fâșii plantate | C = Carosabil

**Profil transversal 2 - 2 propus**  
**Stradă categoria III'**  
**Scara 1:200**



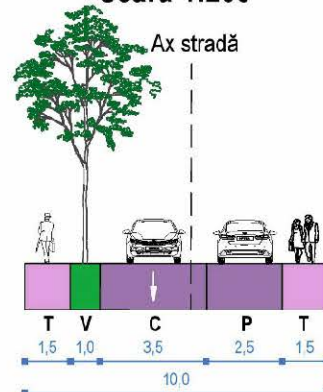
T = Trotuar | P = Parcare laterală | V = Fâșii plantate | C = Carosabil

**Profil transversal 3 - 3 propus**  
**Stradă categoria IV**  
**Scara 1:200**



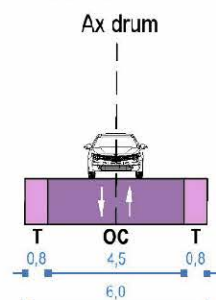
T = Trotuar | C = Carosabil

**Profil transversal 3 - 3 propus**  
**Stradă categoria IV'**  
**Scara 1:200**



T = Trotuar | V = Fâșii plantate | P = Parcare laterală | C = Carosabil

**Profil transversal 4 - 4 propus**  
**Drum întreținere și acces lac**  
**Scara 1:200**



T = Trotuar | OC = Ocazional carosabil

**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

## UTILIZARE FUNCTIONALA

### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- circulații cu bicicleta
- 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

### 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 SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

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.



**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE**

- a) 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
- b) 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**

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

#### **ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

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 IMPREJMUIRI**

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

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

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

**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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.



sediu social  
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, B-  
DUL RAMNICU SARAT NR. 23,  
CAMERA 1, BL. 11, SC. 1, ET.  
5, AP. 20  
cod unic de inregistrare  
45725203  
nr. ordine in registrul  
comertului  
J40/3901/2022  
contact  
+40 (721) 905 953  
office@urbanisti.ro

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

---

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748) modifica si reglementeaza o portiune din extravilan, "Zona pentru activități agrotehnice" și intravilan, UTR 20, " Ferma agrozootehnica - conversie agrement", asa cum sunt definite prin documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015.

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "HALĂ DEPOZITARE - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, ZONĂ MIXTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T 82, P 498/1, LOT 4 (NC 104748), conform Plansei U2 : Reglementari Urbanistice – zonificare aferenta prezentei documentatii PUZ, instituie UTR 48, care insumeaza 254,05ha si care va cuprinde urmatoarele zone functionale :

### UTR 48

- **M – ZONA MIXTA**
  - **M1 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+9E**
  - **M2 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+7E**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA SI AMENAJARI AFERENTE**

Sef proiect,  
**master urbanist**  
**Andrei Stefan SABAU**

Intocmit,  
**master urbanist**  
**Atanasia MANDRU (STOICA)**

Intocmit,  
**master urbanist**  
**Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**

---