

## REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, Trup 5, zona delimitată la nord de drum, la sud de drum, la est de drum și limita parcela, la vest de drum, generat de parcela situată în Tarla 229, Parcela 1166/1, Lot 1/1, în vederea realizării unui service auto și spațiu logistică (depozitare).

Urmare a solicitării S.C. CLM Trans S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, Trup 5, zona delimitată la nord de drum, la sud de drum, la est de drum și limita parcela, la vest de drum, generat de parcela situată în Tarla 229, Parcela 1166/1, Lot 1/1, în vederea realizării unui service auto și spațiu logistică (depozitare), conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”.

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

PRIMAR,  
IONUȚ FLORIN PUCHEANU



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
NR. 2101 / 08.01.2024

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, **TRUP 5, Tarla 229, Parcela 1166/1, Lot 1/1.**

Inițiatoul, **S.C. CLM Trans S.R.L.**, solicită realierea unui **service auto și spațiu logistică (depozitare)**. Parcela care a generat P.U.Z este situată în extremitatea estică a municipiului, are numărul cadastral 129431, suprafața de 44 382mp, și aparține initiatorului S.C. CLM Trans S.R.L., conform Act de vânzare cu dezmembrare, autentificat cu nr.1480/ 16.06.2020, de notar public Răzvan Crăciun și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 54701/07.06.2021, de O.C.P.I. Galați. Conform Avizului de Oportunitate Nr. 06 /ASMG din 15.10.2021, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată **la nord de drum, la sud de drum, la est de drum și limita parcela, la vest de drum.** Zona de studiu are suprafața de 58 405mp.

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, zona studiată se află în intravilanul municipiului Galați, **Trup 5** – zonă pentru activități productive și depozitare.

P.O.T. max. = se va stabili prin P.U.Z.;

C.U.T. max. = se va stabili prin P.U.Z.;

- spațiu verde: se va stabili prin P.U.Z.;

- regim de înălțime maxim admis: se va stabili prin P.U.Z.;

- suprafață minimă parcela se va stabili prin P.U.Z.;

- retragerea minimă față de aliniament: se va stabili prin P.U.Z.;

- retrageri minime față de limitele laterale: se va stabili prin P.U.Z.;

- retrageri minime față de limitele posterioare: se va stabili prin P.U.Z.;

Zona studiată prin P.U.Z., este intitulată **Trup 5** și cuprinde trei zone funcționale:

- **zonă ID - activități productive și depozitare;** Funcțiuni admise: activități de producție și depozitare, construcții comerciale, administrative, birouri, alimentație publică și servicii, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanența sau securitatea unităților, stații benzină, întreținere și reparații auto etc

- **zonă C – cai de comunicații rutiere;**

- **zonă V - spații verzi**

P.O.T. max. = 80 % (pentru subzona ID);

C.U.T. max. = 4;

- spațiu verde: 20% ;

- regim de înălțime maxim admis: P+4E (H<sub>maxim</sub> 25m la cornișă);

- suprafață minimă parcela: 1000mp; front la stradă minim 12m;

- regim de construire: izolat;

- retragerea minimă față de aliniament: 5m;

- retrageri minime față de limitele laterale: minim 5m ;

- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 5m;

Circulații și accesuri: circulația carosabilă principală în zonă se realizează pe DN2B / E 87 și drum existent din partea de nord și vest a zonei de studiu. Pentru "amenajare acces carosabil la DJ 251E, a fost prezentat Acordul prealabil nr. 4841 din 18.05.2023, a Consiliului Județean. Asigurarea parcajelor se va realiza cu respectarea art. 33 alin. (3) din Hotărârea Guvernului nr.

525 din 27.06.1996, republicată și actualizată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , respectiv Anexei 5 la regulamentul și anume "Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public."

Echipe tehnico-edilitară: Zona nu dispune de toate utilitățile necesare. Parcela care a generat PUZ este străbătută de rețele electrice tip LEA 20KV. Se va respecta avizul Electrica - condiționat 3050210604034/21.01.2021. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Sunt propuse următoarele obiective de utilitate publică: modernizarea și reprofilare DJ251E; modernizare și reprofilare drum de exploatare; modernizare trecere la nivel cu calea ferată; extinderea rețelelor de utilitate publică în zona parcelei - canalizare pluvială și menajeră; deviere rețea de alimentare cu energie electrică existentă pe parcelă, conform A.C. nr. 538/25.10.2022, amenajare spații verzi.

| BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ       |                         |              |                        |                |
|--|-------------------------|--------------|------------------------|----------------|
| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ                         | SITUAȚIA EXISTENTĂ      |              | PROPUSĂ                |                |
|  | SUPRAFAȚĂ               | PROCENT      | SUPRAFAȚĂ              | PROCENT        |
| SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ                           | 0.00 mp                 | 0.00%        | 7702.00 mp             | 17.35%         |
| SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ                          | 0.00 mp                 | -            | 8217.00 mp             | -              |
| CIRCULAȚII DE INCINTĂ                          | 0.00 mp                 | 0.00%        | 16531.00 mp            | 37.25%         |
| SPAȚII DE PARCARE                              | 0.00 mp                 | 0.00%        | 1075.00 mp             | 2.42%          |
| SPAȚII VERZI                                   | 0.00 mp                 | 0.00%        | 18032.00 mp            | 40.63%         |
| CIRCULAȚII PUBLICE (Extindere)                 | 0.00 mp                 | 0.00%        | 1042.00 mp             | 2.35%          |
| <b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT PUZ</b> | <b>44382.00 mp</b>      | <b>0.00%</b> | <b>44382.00 mp</b>     | <b>100.00%</b> |
| INDICATORI URBANISTICI                         | P.O.T. Existent = 0,00% |              | P.O.T. Propus = 17,35% |                |
|  | C.U.T. Existent = 0,00  |              | C.U.T. Propus = 0,18   |                |

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr.31131 din 14.02.2023 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 18 - 45611/ 07.03.2023, înaintăm spre dezbatere și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI GALAȚI,  
ARH. CRISTIAN SALMEN

ȘEF SERVICIU  
PLANIFICARE URBANĂ  
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE  
MIHAIL NEDELCO

**PROIECT DE HOTARARE**  
**nr. 844 din 21.12.2023**

*privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, TRUP 5, zona delimitată la nord de drum, la sud de drum, la est de drum și limita parcela, la vest de drum, generat de parcela situată în Tarla 229, Parcela 1166/1, Lot 1/1.*

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

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

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

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

*Având în vedere raportul de specialitate nr. ...., al Instituției Arhitect Șef;*

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

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

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

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

*Având în vedere dispozițiile art. 43 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;*

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

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 31131/14.02.2023, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, TRUP 5, zona delimitată la nord de drum, la sud de drum, la est de drum și limita parcela, la vest de drum, generat de parcela situată în Tarla 229, Parcela 1166/1, Lot 1/1, în vederea realizării unui service auto și spațiu logistică (depozitare), individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, TRUP 5, zona delimitată la nord de drum, la sud de drum, la est de drum și limita parcela, la vest de drum, generat de parcela situată în Tarla 229, Parcela 1166/1, Lot 1/1, în vederea realizării unui service auto și spațiu logistică (depozitare), beneficiar S.C. CLM Trans S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, a Planului urbanistic general, a Regulamentului local de urbanism și Strategiei de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobate prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, cu dispozițiile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4** - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani sau până la aprobarea unei documentații de urbanism de același nivel sau de nivel superior. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se poate extinde conform prevederilor art. 56, alin. 5, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

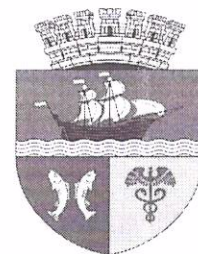
**Art. 5** - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,  
Secretarul Municipiului Galați,  
Radu Octavian Kovacs

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
PRIMĂRIA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 31131...../14.02.2023..

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

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

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

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

**Zona de studiu este delimitata la nord - de drum, la sud de drum, la est de drum și limită parcelă, la vest - de drum - obiectiv de investiție "Construire service auto și spațiu logistică (depozitare)" - generat de imobilul din mun. Galați, T229, P 1166/1, lot 1/1 - initiator S.C. CLM Trans S.R.L. prin reprezentant Cioromila Liviu**

Elaborator: șef proiect m. urb. Andrei Ștefan Sabau și S.C. Machbar Atelier S.R.L. prin m. urb. Atanasia Mandru (Stoica), Galați, str. Tecuci, nr.3, colț cu Piața Centrală, Tronson 1-2, parter, Spațiu Comercial nr. 1, bl. B3V, sc. 1, Tel: 748158275, e-mail: atanasia.mandru@gmail.com.

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 216941/14.10.2021, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator /Instituția Arhitect Șef; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat/elaboratorul documentației de urbanism, a identificat proprietarii din zona studiată și anume: Sucursala Regională CFR Galați, S.C. Agrovulcan S.R.L. și Bujoreanu Dumitru.

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

Instituția Arhitectului Șef a afișat la sediul Primăriei municipiului Galați și a postat pe site-ul Primăriei anunțul public privind elaborare P.U.Z., și a notificat proprietarii din zona studiată mai sus amintiți.

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

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

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

Arhitect Șef,  
Cristian Salmen

Șef Birou Planificare Urbană,  
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,  
Teodora Balan-Balantof

**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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)"  
MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1

beneficiar : CLM TRANS SRL



**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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ  
(DEPOZITARE)"**

**MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1**

proiect nr : **223 / 2022**

beneficiar : **CLM TRANS SRL**

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

**URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN 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

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 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 imprejmuri

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1. Unitati si subunitati functionale

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- IV.1. ID – Zona activități productive și depozitare
- IV.2. C – Zona căi de comunicație rutieră
- IV.3. V – Zona spațiilor verzi

### 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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1.

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 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. 774 din 15.06.2021 emis de Primaria Municipiului Galați pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1
- Avizului de Oportunitate nr. 06/ASMG din 15.10.2021 emis de Primaria Municipiului Galați pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1
- 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.

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,  
PATER, 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. 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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1, cu zona de studiu inclusa in intravilanul Municipiului Galati, 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. Conform PUG Municipiul Galati, zona de studiu face parte din TRUP 5.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 06/ASMG din 15.10.2021 emis de Primaria Municipiului Galati si figurat in plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 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 :

- Terenuri apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice
- Terenuri apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ – teritoriale

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

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

- a) Pe teritoriul studiat aferent documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 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 activități productive și depozitare și activități mixte 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

**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

- f) Cladirile cu destinatie de activitati productive si depozitare si activitati mixte 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 "SERVICE AUTO SI SPATIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
- h) Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin bazin betonat etanș vidanjabil, până la extinderea rețelei de canalizare și racordarea la aceasta
- i) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale

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

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

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

- a) Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim izolat sau cuplat, in functie de specificul zonei si de prevederile prezentului RLU
- b) Amplasarea constructiilor se face respectand una din urmatoarele conditii :
  - Daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat
  - Daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul cladirii existente

NOTA : Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile prezentului RLU cu privire la relatia dintre regimul de construire si deschiderea parcelei, detaliate in functie de subzona functionala;

**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.  
**U.** urbanisti.ro

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

- 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 4,0m ; se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public ; latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 4,0m
- b) Caracteristicile acestor accesuri trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice
- c) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
- d) Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public
- e) Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare ; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare; stationarea 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 rețeaua 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).

**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

- 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 siguranta 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 torential produse in ultimul deceniu cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.
- 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 constructibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
- c) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de constructibilitate;

**MACHBAR  
ATELIER**

S.R.L.



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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN



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) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- e) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei ; se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
- f) Pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- g) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- h) Parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- i) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

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

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

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se afla in Judetul Galati, Municipiul Galați, la limita estica a intravilanului Mun. Galati, de-a lungul cailor de circulatie E87 / DN 2B (Calea Prutului), drum de exploatare (sud) si DJ 251 E (nord) și DJ 251 E (vest). Terenurile sunt accesibile direct din DJ 251 E și din drumul de exploatare. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 58.405,00mp.

Conform documentatiei „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015, zona de studiu PUZ este inclusa in intravilanul Municipiului Galați, TRUP 5.

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

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



**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.  
**U.**urbanisti.ro

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

- **ID – Zona activității productive și depozitare**
- **C – Zona căi de comunicație rutieră**
- **V – Zona spațiilor verzi**

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 / fata de caile de circulatie aflate in domeniul privat
- 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 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

### POSIBILITATI 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. ID – ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DEPOZITARE

#### GENERALITATI

Zona de activități productive și depozitare ocupa zona centrală a zonei de studiu, cu imobilele identificate cu NC 117212 (partial), 120313, 127157, 127158, 129430, 129431.

#### UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) activitati productive si de depozitare
- b) constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare

**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.  
  
urbanisti.ro

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

- c) constructii administrative si birouri, aferente activitatilor din cadrul zonei de activitati productive
- d) servicii financiar – bancare, servicii conexe activitatilor productive
- e) parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
- f) constructii aferente echipamentelor edilitare
- g) statii de intretinere si reparatii auto
- h) statii de benzina
- i) alimentatie publica si servicii
- j) locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor
- k) spatii verzi, perdele de protectie
- l) circulatii pietonale, carosabile, ciclabile

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

- a) este permisa localizarea activitatilor agrozootehnice numai daca nu necesita zone de protectie sanitara care sa incomodeze desfasurarea activitatilor adiacente

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

- a) se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia

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

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

- a) se considera a fi construibile parcelele cu sprafata de minim 1000mp (deschiderea la strada a lotului de minim 12m)
- b) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.

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

- a) cladirile se vor retrage de la aliniamentul nou propus (a se vedea *Plansa U2 Reglementari Urbanistice*) cu minim 5.0 metri ; in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 5.0 metri fata de calea de circulatie
- 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 5,0m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 5,0m
- 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 5,0m
- 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 5,0m
- 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.

**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.  
**U.** urbanisti.ro

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) 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 condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii
- b) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- c) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- d) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI**

- a) 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 3,5m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- d) 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
- e) 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
- f) pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

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

- a) autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- b) numărul minim de locuri de parcare se va calcula după cum urmează :
- i. 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. construcții financiar – bancare :
    - minim 1 loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru vizitatori
  - iii. construcții comerciale, de servicii, alimentație publică :
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile 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. locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor:

|                                      |   |                                       |
|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Locuinte individuale                 | locuinta cu suprafata construita desfasurata de maxim 150mp                         | 1 loc parcare / o locuinta            |
|                                      | locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 150mp si mai mica de 300mp | 2 locuri de parcare / o locuinta      |
|                                      | locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 300mp                      | 3 locuri de parcare / o locuinta      |
| Locuinte colective sau semicolective | unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp              | 1 loc parcare / o unitate individuala |
|                                      | unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp           | 1,5 locuri de parcare                 |

- c) 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) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E;
- b)  $H_{MAX} = 25,00m$  la cornisa (inaltime masurata de la cota terenului amenajat) cu exceptia cladirilor și instalatiilor tehnologice

#### ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

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



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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.  
**U.** urbanisti.ro

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

- j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerența a secvențelor particulare de țesut construit și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește :
- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.
  - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvența a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparența a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.
  - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere
  - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.

## ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

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

## ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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



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

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. 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) POT maxim = 80%

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

- a) CUT maxim = 4,0 mp ADC / mp teren



## IV.2 C – ZONA CĂII DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

### GENERALITATI

Zona functionala bordeaza zona de studiu PUZ pe laturile de vest, sud și nord. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt : DJ 251E și drum de exploatare.

Funcțiunea dominantă a zonei :

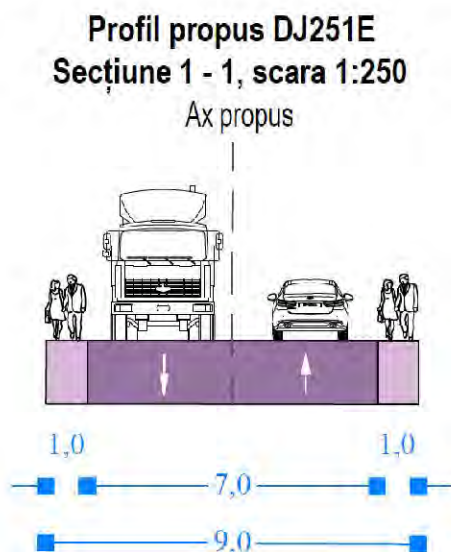
- Cai de comunicare si constructii aferente

Funcțiuni complementare :

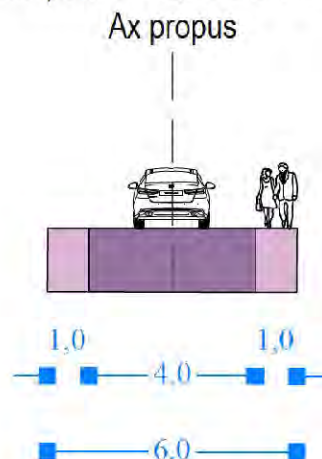
- Servicii compatibile funcțiunii de baza
- Rețele tehnico-edilitare

**Profile cai de circulație :**

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE) – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulație :



**Profil propus drum de exploatare**  
**Secțiune 2 - 2, scara 1:250**



Se propune modernizarea drumului de exploatare, reprofilarea DJ251E, prevederea măsurilor privind siguranța circulației auto și pietonale la trecerea la nivel cu calea ferată și reglementarea și delimitarea urbanistică a zonei circulației rutiere și pietonale pentru traseul aferent drumului de exploatare, în relație cu limita imobilului ce a generat PUZ.

**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

- a) circulatii carosabile
- b) circulatii pietonale
- c) circulații ciclabile
- d) refugii si treceri pentru pietoni
- e) parcaje publice si spatii de stationare
- f) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
- g) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- h) 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”
- i) lucrari de terasament
- j) lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive

### ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

### ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- d) Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
- e) 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
- f) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente

## CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

### ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

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

Fara obiect.

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

Fara obiect.

### ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

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



**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



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. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

Fara obiect.

#### **ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

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

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

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

- b) 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

## IV.3. V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

### GENERALITATI

Aceasta zona este aferentă zonei non-aedificandi asociată zonei de siguranță a infrastructurii CF localizată pe terenul cu NC 117205. Zona este formata din spatii plantate, circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente, mobilier urban si odihna, iluminat public si decorativ, spatii pentru administrare si intretinere.

### UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

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

#### ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

#### ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

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

#### ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- nu este cazul

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

- 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

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

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

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

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

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

- a) nu este permisa stationarea autovehiculelor

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

- a) P (parter) – 6m la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

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

- a) conform normelor tehnice

#### **ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

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

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

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

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

- a) este recomandabil sa nu existe imprejmuire decat daca normele tehnice o impun.



- b) daca este necesara, imprejmuirea catre domeniul public va avea inaltimea maxima de 1,50m.
- c) pentru gard se va folosi una dintre urmatoarele formule:
- 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;
  - 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)

- b) POT maxim = 10%

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

- a) CUT maxim = 0.2

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1, modifica si reglementeaza o portiune din intravilanul Municipiului Galati, TRUP 5, 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.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza zone functionale noi, distincte. Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 instituie urmatoarele zone functionale care insumeaza 58.405,00mp :

- ID – Zona activități productive și depozitare
- C – Zona căi de comunicație rutieră
- V – Zona spațiilor verzi

Sef proiect,  
master urbanist  
Andrei Stefan SABAU

[Redacted signature]

Intocmit,  
master urbanist  
Atanasia MANDRU (STOICA)

[Redacted signature]

Intocmit,  
master urbanist  
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

[Redacted signature]



**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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)"  
MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1

beneficiar : CLM TRANS SRL

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



sediu social  
MUN. GALATI, STR. TECUCI  
NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,  
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1,  
PATER, 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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ  
(DEPOZITARE)"**

**MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1**

proiect nr : **223 / 2022**

beneficiar : **CLM TRANS SRL**

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

**URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN 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

**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 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. ID – Zona activități productive și depozitare
- IV.2. C – Zona căi de comunicație rutieră
- IV.3. V – Zona spațiilor verzi

### 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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1.

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 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. 774 din 15.06.2021 emis de Primaria Municipiului Galați pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1
- Avizului de Oportunitate nr. 06/ASMG din 15.10.2021 emis de Primaria Municipiului Galați pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1
- 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.

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,  
PATER, 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.**  
**U.** urbanisti.ro

**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. 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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1, cu zona de studiu inclusa in intravilanul Municipiului Galati, 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. Conform PUG Municipiul Galati, zona de studiu face parte din TRUP 5.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 06/ASMG din 15.10.2021 emis de Primaria Municipiului Galati si figurat in plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 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 :

- Terenuri apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice
- Terenuri apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ – teritoriale

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

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

- a) Pe teritoriul studiat aferent documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 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 "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 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 activități productive și depozitare și activități mixte 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

**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

- f) Cladirile cu destinatie de activitati productive si depozitare si activitati mixte 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 "SERVICE AUTO SI SPATIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
- h) Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin bazin betonat etanș vidanjabil, până la extinderea rețelei de canalizare și racordarea la aceasta
- i) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale

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

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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.  
**U.** urbanisti.ro

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

- 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 4,0m ; se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public ; latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 4,0m
- b) Caracteristicile acestor accesuri trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice
- c) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
- d) Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public
- e) Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare ; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare; stationarea 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 rețeaua 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).

**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

- 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 torential produse in ultimul deceniu cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.
- 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 constructibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
- c) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de constructibilitate;

**MACHBAR  
ATELIER**

S.R.L.



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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN



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) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- e) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei ; se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
- f) Pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- g) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- h) Parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- i) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

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

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

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se afla in Judetul Galati, Municipiul Galați, la limita estica a intravilanului Mun. Galati, de-a lungul cailor de circulatie E87 / DN 2B (Calea Prutului), drum de exploatare (sud) si DJ 251 E (nord) și DJ 251 E (vest). Terenurile sunt accesibile direct din DJ 251 E și din drumul de exploatare. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 58.405,00mp.

Conform documentatiei „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015, zona de studiu PUZ este inclusa in intravilanul Municipiului Galați, TRUP 5.

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

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

**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.  
**U.**urbanisti.ro

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

- **ID – Zona activității productive și depozitare**
- **C – Zona căi de comunicație rutieră**
- **V – Zona spațiilor verzi**

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 / fata de caile de circulatie aflate in domeniul privat
- 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 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

### POSIBILITATI 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. ID – ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DEPOZITARE

#### GENERALITATI

Zona de activități productive și depozitare ocupa zona centrală a zonei de studiu, cu imobilele identificate cu NC 117212 (partial), 120313, 127157, 127158, 129430, 129431.

#### UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) activitati productive si de depozitare
- b) constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare

**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.  
  
urbanisti.ro

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

- c) constructii administrative si birouri, aferente activitatilor din cadrul zonei de activitati productive
- d) servicii financiar – bancare, servicii conexe activitatilor productive
- e) parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
- f) constructii aferente echipamentelor edilitare
- g) statii de intretinere si reparatii auto
- h) statii de benzina
- i) alimentatie publica si servicii
- j) locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor
- k) spatii verzi, perdele de protectie
- l) circulatii pietonale, carosabile, ciclabile

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

- a) este permisa localizarea activitatilor agrozootehnice numai daca nu necesita zone de protectie sanitara care sa incomodeze desfasurarea activitatilor adiacente

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

- a) se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia

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

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

- a) se considera a fi construibile parcelele cu sprafata de minim 1000mp (deschiderea la strada a lotului de minim 12m)
- b) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.

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

- a) cladirile se vor retrage de la aliniamentul nou propus (a se vedea *Plansa U2 Reglementari Urbanistice*) cu minim 5.0 metri ; in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 5.0 metri fata de calea de circulatie
- 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 5,0m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 5,0m
- 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 5,0m
- 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 5,0m
- 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.

**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.  
**U.** urbanisti.ro

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) 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 condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii
- b) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- c) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- d) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI**

- a) 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 3,5m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- d) 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
- e) 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
- f) pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

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

- a) autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- b) numărul minim de locuri de parcare se va calcula după cum urmează :
- i. 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. construcții financiar – bancare :
    - minim 1 loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru vizitatori
  - iii. construcții comerciale, de servicii, alimentație publică :
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile 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. locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor:

|                                      |   |                                       |
|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Locuinte individuale                 | locuinta cu suprafata construita desfasurata de maxim 150mp                         | 1 loc parcare / o locuinta            |
|                                      | locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 150mp si mai mica de 300mp | 2 locuri de parcare / o locuinta      |
|                                      | locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 300mp                      | 3 locuri de parcare / o locuinta      |
| Locuinte colective sau semicolective | unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp              | 1 loc parcare / o unitate individuala |
|                                      | unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp           | 1,5 locuri de parcare                 |

- c) 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) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E;
- b)  $H_{MAX} = 25,00m$  la cornisa (inaltime masurata de la cota terenului amenajat) cu exceptia cladirilor și instalatiilor tehnologice

#### ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

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



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

URBANISTI.RO  
CITY PLANNING & DESIGN  
S.R.L.  
**U.** urbanisti.ro

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

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

## ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

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

## ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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



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

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. 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) POT maxim = 80%

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

- a) CUT maxim = 4,0 mp ADC / mp teren



## IV.2 C – ZONA CĂII DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

### GENERALITATI

Zona functionala bordeaza zona de studiu PUZ pe laturile de vest, sud și nord. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt : DJ 251E și drum de exploatare.

Funcțiunea dominantă a zonei :

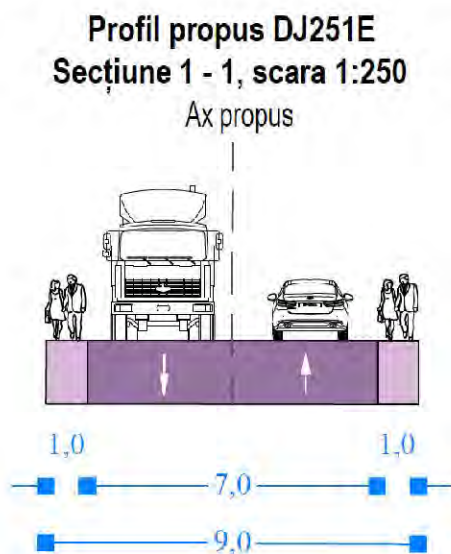
- Cai de comunicare si constructii aferente

Funcțiuni complementare :

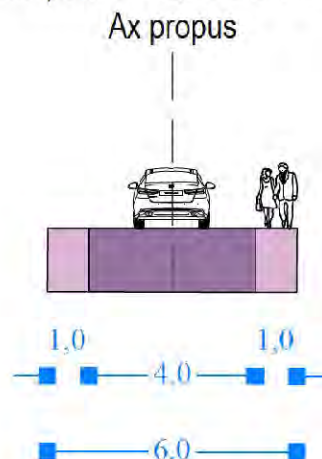
- Servicii compatibile funcțiunii de baza
- Rețele tehnico-edilitare

**Profile cai de circulație :**

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE) – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulație :



**Profil propus drum de exploatare**  
**Secțiune 2 - 2, scara 1:250**



Se propune modernizarea drumului de exploatare, reprofilarea DJ251E, prevederea măsurilor privind siguranța circulației auto și pietonale la trecerea la nivel cu calea ferată și reglementarea și delimitarea urbanistică a zonei circulației rutiere și pietonale pentru traseul aferent drumului de exploatare, în relație cu limita imobilului ce a generat PUZ.

**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.  
**U.**urbanisti.ro

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

- a) circulatii carosabile
- b) circulatii pietonale
- c) circulații ciclabile
- d) refugii si treceri pentru pietoni
- e) parcaje publice si spatii de stationare
- f) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
- g) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- h) 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”
- i) lucrari de terasament
- j) lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive

### ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

### ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- d) Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
- e) 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
- f) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente

## CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

### ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

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

Fara obiect.

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

Fara obiect.

### ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

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

**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



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. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

Fara obiect.

#### **ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

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

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

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

- b) 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

## IV.3. V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

### GENERALITATI

Aceasta zona este aferentă zonei non-aedificandi asociată zonei de siguranță a infrastructurii CF localizată pe terenul cu NC 117205. Zona este formata din spatii plantate, circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente, mobilier urban si odihna, iluminat public si decorativ, spatii pentru administrare si intretinere.

### UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

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

#### ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

#### ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

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

#### ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- nu este cazul

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

- 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

- 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. 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 ACESE**

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

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

- a) nu este permisa stationarea autovehiculelor

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

- a) P (parter) – 6m la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

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

- a) conform normelor tehnice

#### **ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

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

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

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

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

- a) este recomandabil sa nu existe imprejmuire decat daca normele tehnice o impun.





- b) daca este necesara, imprejmuirea catre domeniul public va avea inaltimea maxima de 1,50m.
- c) pentru gard se va folosi una dintre urmatoarele formule:
- 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;
  - 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)

- b) POT maxim = 10%

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

- a) CUT maxim = 0.2

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1, modifica si reglementeaza o portiune din intravilanul Municipiului Galați, TRUP 5, 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.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza zone functionale noi, distincte. Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1 instituie urmatoarele zone functionale care insumeaza 58.405,00mp :

- **ID – Zona activități productive și depozitare**
- **C – Zona căi de comunicație rutieră**
- **V – Zona spațiilor verzi**

Sef proiect,  
master urbanist  
Andrei Stefan SABAU

[Redacted signature]

Intocmit,  
master urbanist  
Atanasia MANDRU (STOICA)

[Redacted signature]

Intocmit,  
master urbanist  
Andra Elena GRECIU (PARASCHIV)

[Redacted signature]



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



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



# PLAN URBANISTIC ZONAL

---

## VOLUMUL 3 PLAN DE ACTIUNE PUZ

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL ( PUZ )  
pentru obiectivul "SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)"  
MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1

beneficiar : CLM TRANS SRL

**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

# PLAN DE ACTIUNE PUZ

## I. CADRUL LEGAL

Planul de actiune reprezinta o parte integranta a Planului Urbanistic Zonal (PUZ), conform Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism. Conform art. 18, alin. (3) din Ordin, planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul de urbanism zonal, evidentiaza categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatile publice (locale, judetene sau centrale), precum si etapizarea realizarii investitiilor.

Astfel, planul de actiune aferent PUZ reprezinta, intr-o prima etapa si la nivel preliminar, o organizare a investitiilor propuse, prin care se evidentiaza actiunile, denumirea investitiilor, etapizarea realizarii acestora si partile responsabile de implementare. Ca document suport pentru administratia publica in implementarea masurilor cuprinse in PUZ, conditiile detaliate de realizare a actiunilor definite in planul de actiune (termene de implementare, suprafete/dimensiuni, responsabilitati), vor fi stabilite prin hotararile de Consiliu Local, sau Consiliu Judetean, dupa caz, in acord cu resursele bugetare disponibile.

## II. PLAN DE ACTIUNE

Obiectivele de utilitate publica, cuprinse in cadrul plansei U4 – Proprietatea asupra terenurilor reprezinta parte componenta a planului de actiune aferent PUZ, dupa cum urmeaza:

### LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

| NR. OBIECTIV | DOMENII DE INTERVENȚIE   | CATEGORIA DE INTERES | DIMENSIUNI      |                 | TERMEN DE IMPLEMENȚARE | RESPONSABILITATE ÎN IMPLEMENTARE       |
|--------------|--|----------------------|-----------------|-----------------|------------------------|--|
|              |  |                      | SUPRAFAȚĂ TEREN | LUNGIME LUCRARE |                        |  |
| O.U.P. 1     | Modernizare și reprofilare prospect DJ 251E  | Local                | 3.770 mp        | 460 metri       | 2025                   | Consiliul Local al Municipiului Galați |
| O.U.P. 2     | Corectare traseu, modernizare și reprofilare prospect drum de exploatare                       | Local                | 943 mp          | 193 metri       | 2025                   | Consiliul Local al Municipiului Galați |
| O.U.P. 3     | Modernizare pentru siguranța circulației auto și pietonale a trecerii la nivel cu calea ferată | Local                | n.a.            | n.a.            | 2030                   | S.N.C.F.R.                             |

**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

| GOSPODĂRIE COMUNALĂ |  |       |        |           |      |   |
|---------------------|--|-------|--------|-----------|------|---|
| O.U.P. 4            | Extinderea rețelelor de utilități publice până în zona obiectivului ce a generat PUZ: canalizare pluvială și menajeră                                  | Local | n.a.   | n.a.      | 2030 | Inițiator PUZ (CLM TRANS SRL)<br>Consiliul Local al Municipiului Galați |
| O.U.P. 5            | Deviere traseu LEA 20KV și mutarea rețelei în subteran (LES 20KV), conform cu Autorizația de Construire 538 / 25.10.2022 emisă de Primăria Mun. Galați | Local | n.a.   | 650 metri | 2025 | Inițiator PUZ (CLM TRANS SRL)   |
| PROTECȚIA MEDIULUI  |  |       |        |           |      |   |
| O.U.P. 6            | Amenajarea spațiilor verzi în conformitate cu art. 10 din Legea 24/2007  | Local | 597 mp | 121 metri | 2025 | Consiliul Local al Municipiului Galați                                  |

Sef proiect,  
master urbanist  
Andrei Stefan SABAU

[Redacted signature]



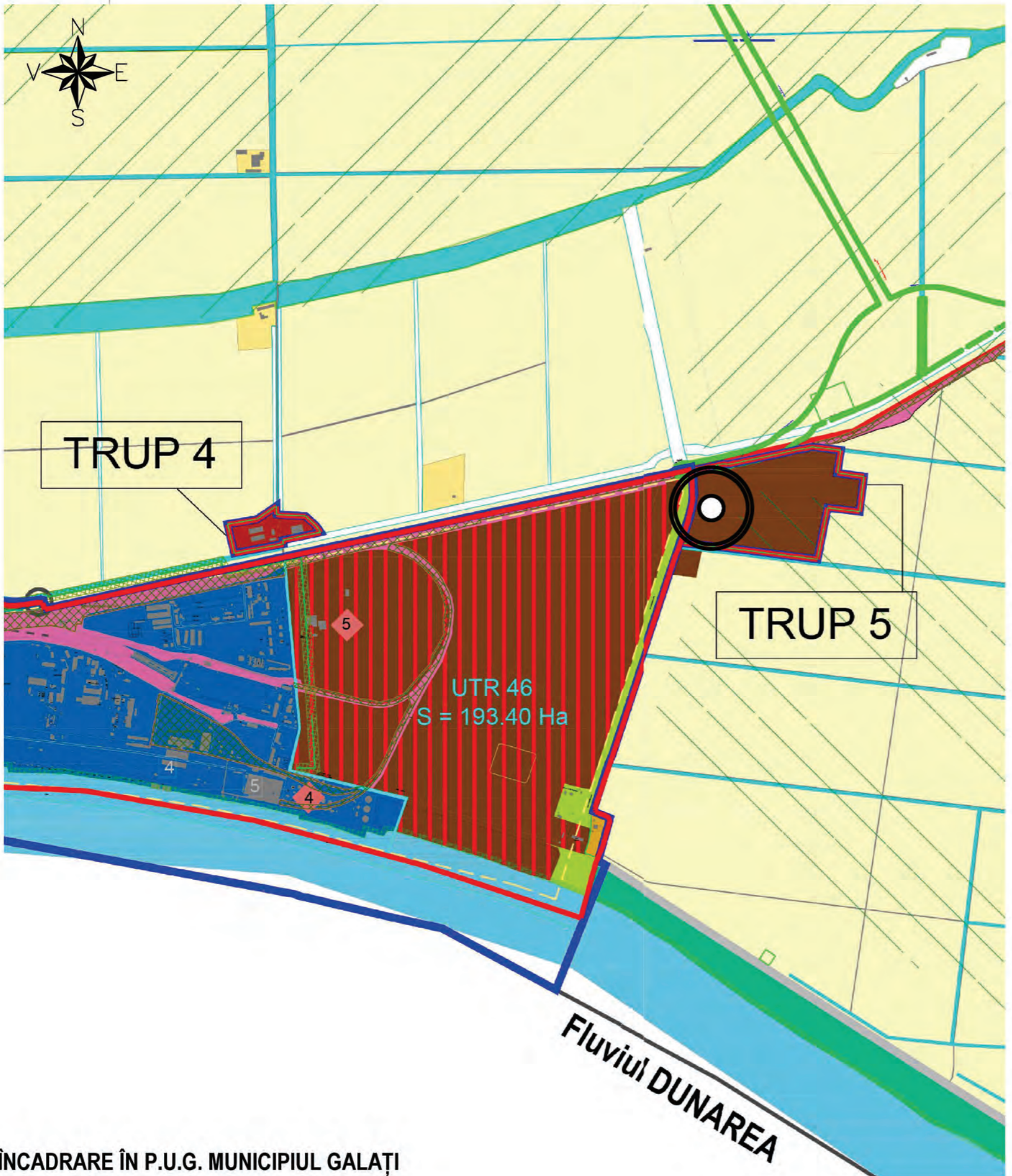
Intocmit,  
master urbanist  
Atanasia MANDRU (STOICA)

[Redacted signature]

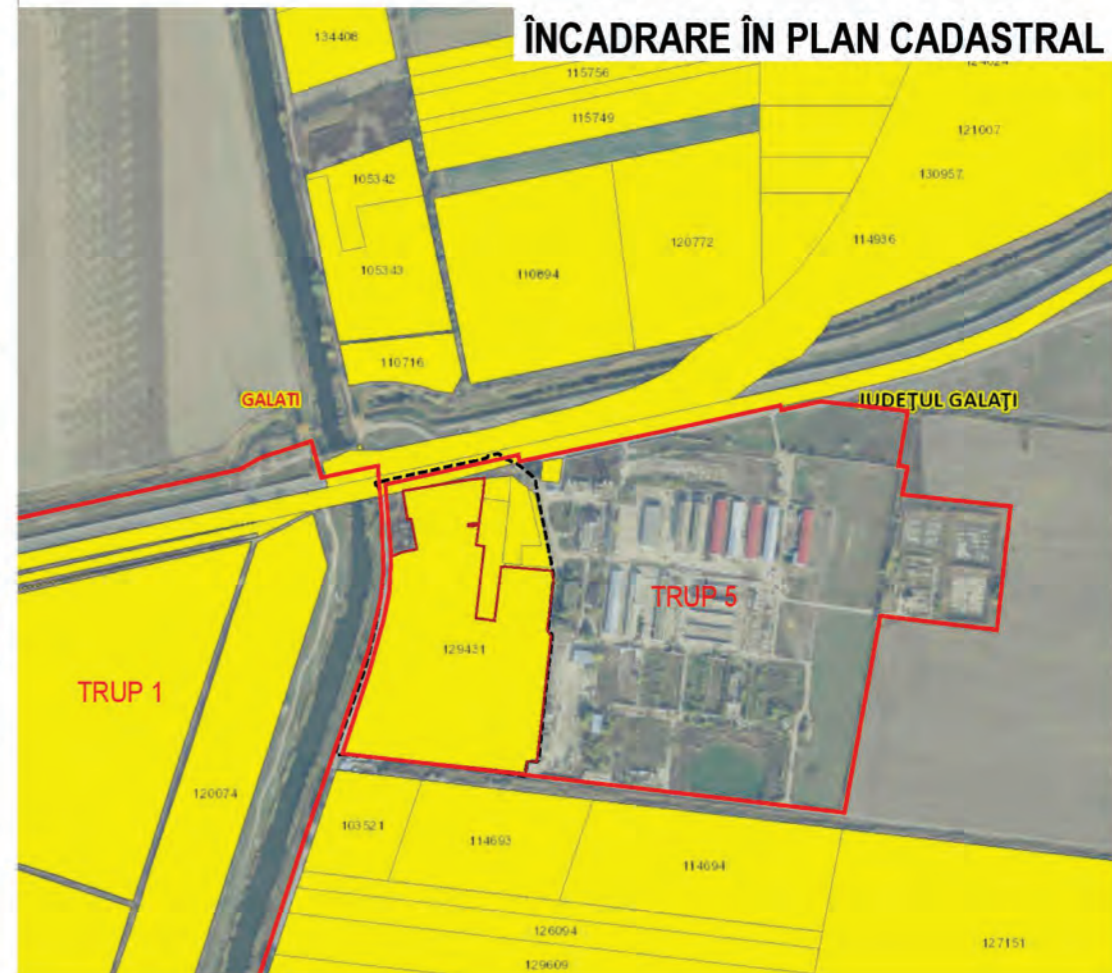


Intocmit,  
master urbanist  
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

[Redacted signature]



ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GALAȚI



ÎNCADRARE ÎN PLAN CADASTRAL

LIMITE

- Limita intravilan existent
- Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 06/15.10.2021, emis de Primăria Municipiului Galați. Suprafață = 58.405 mp
- Limita de proprietate a imobilului ce a generat PUZ Nr. Cad. 129431, S = 44.382mp

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU






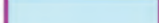

|   |  |   |  |  |  |
|---|--|---|--|--|--|
| proiectant de urbanism:<br><b>MACHBAR ATELIER S.R.L.</b><br>  |  | nr. reg. com. J17/68/19.01.2018<br>c.u.i. 38720882<br>contact: +40 (748) 158 215<br>machbar.atelier@gmail.com |  | proiect: <b>SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ</b>                             |  |
| URBANIȘTI.RO City Planning & Design S.R.L.<br>  |  | nr. reg. com. J40/3901/2022<br>c.u.i. 45725203<br>contact: +40 (721) 905 953<br>office@urbanisti.ro           |  | JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI,<br>T. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431)   |  |
| specificatie: ruina<br>m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU<br>m. urbanist Atanasia MĂNDRU (STOICA)<br>m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV) |  | data: 07/2023   |  | denționar: CLM TRANS SRL<br>planșă: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU                   |  |
| desenator: m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)  |  | data: 07/2023   |  | număr proiect: 223 / 2022<br>fază de proiectare: P.U.Z.<br>număr planșă: U0a |  |





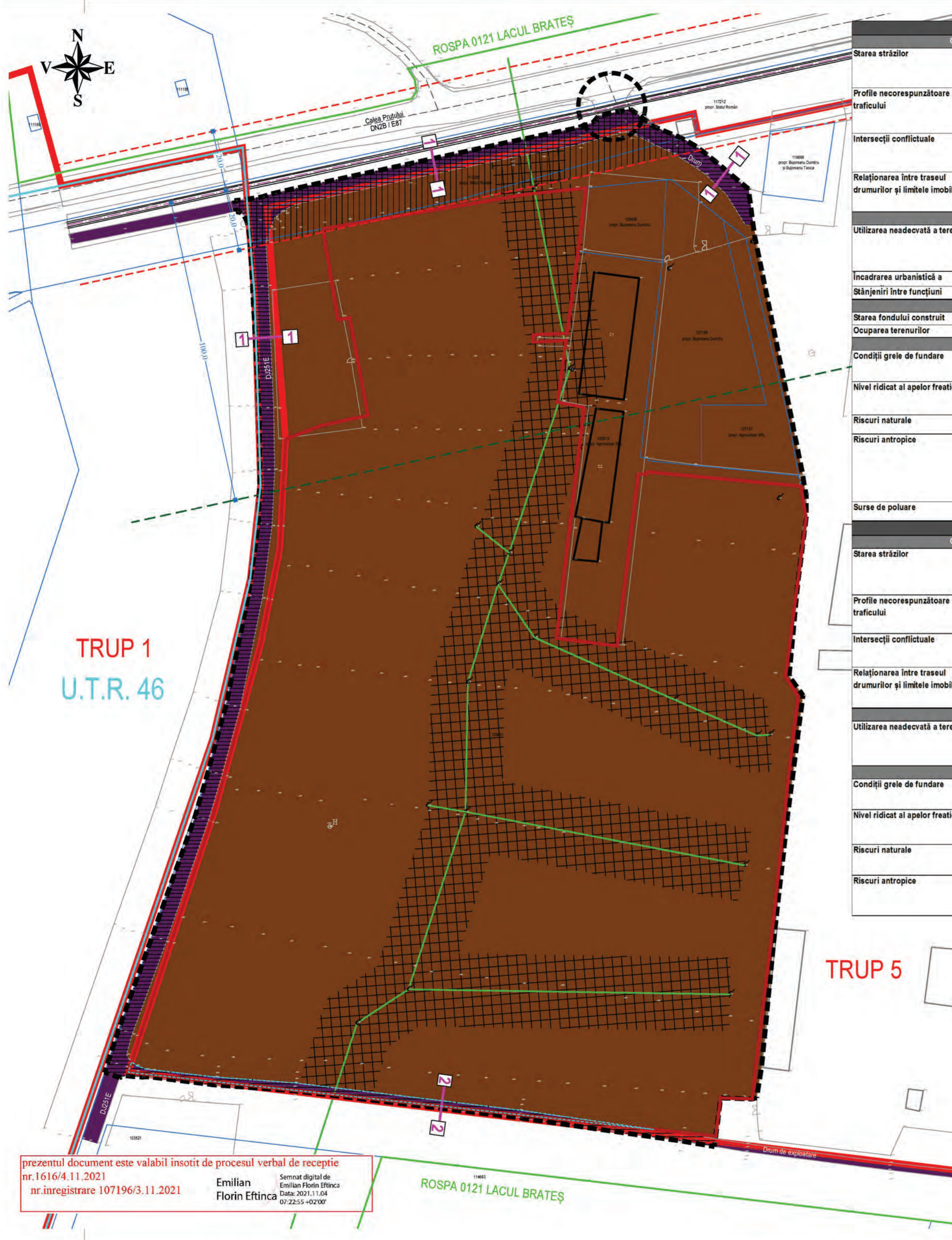
### ÎNCADRARE ÎN ZONA PARCULUI NATURAL LUNCA JOASĂ A PRUTULUI INFERIOR

#### LIMITE

-  Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 06/15.10.2021, emis de Primăria Municipiului Galați. Suprafață = 58.405 mp
-  Limita de proprietate a imobilului ce a generat PUZ Nr. Cad. 129431, S = 44.382mp
-  Limita NATURA 2000 - Lacul Brateș (ROSPA0121)
-  Limita NATURA 2000 - Delta Dunării și Complexul Razim - Sinoie (ROSPA0031)
-  Limita Parcului Natural Lunca Joasă a Prutului Inferior

|   |  |   |  |   |  |
|---|--|---|--|---|--|
| proiectant de urbanism:                       |  | nr. reg. com. J17/68/19.01.2018                     |  | proiect:  |  |
| <b>MACHBAR ATELIER S.R.L.</b>                 |  | c.u.i. 38720882                                     |  | SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ  |  |
| URBANIȘTI.RO City Planning & Design S.R.L.    |  | contact +40 (749) 158 275 machbar.atelier@gmail.com |  | JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI, T. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431) |  |
| nr. reg. com. J40/3901/2022                   |  | c.u.i. 45725203                                     |  | beneficiar:   |  |
| contact +40 (721) 905 953 office@urbanisti.ro |  | office@urbanisti.ro                                 |  | CLM TRANS SRL   |  |
| specificație:                                 |  | nume:   |  | titlu planșă:   |  |
| șef proiect:                                  |  | m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU                     |  | ÎNCADRARE ÎN REȚEAUA NATURA 2000  |  |
| proiectant:                                   |  | m. urbanist Atanasia MĂNDRU (STOIC)                 |  | faza de proiectare:   |  |
| desenator:                                    |  | m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)           |  | număr proiect:  |  |
|   |  |   |  | 223 / 2022  |  |
|   |  |   |  | P.U.Z.  |  |
|   |  |   |  | număr planșă:   |  |
|   |  |   |  | U0b   |  |





| TABEL DISFUNCȚIONALITĂȚI                                     |   |
|--|---|
| CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE              |   |
| Starea străzilor   | Drumul de exploatare care determină limita sudică a zonei de studiu PUZ se află într-o stare fizică rea: calea de circulație este fără îmbrăcăminte rutieră rigidă (drum de pământ, neamenajate)  |
| Profilul necorespunzătoare traficului                        | DJ251E care determină limitele de nord și de vest a zonei de studiu PUZ are un profil carosabil necorespunzător circulației rutiere pe două sensuri și nu are amenajate zone destinate circulației pietonale  |
| Intersecții conflictuale                                     | Singurul acces principal din DN2B în zona de studiu PUZ se realizează printr-o trecere la nivel cu calea ferată, care nu este securizată cu bariere, sau cu semnale acustice și luminoase.  |
| Relaționarea între traseul drumurilor și limitele imobilelor | Traseul drumului de exploatare care determină limita sudică a zonei studiate prin PUZ se suprapune pe o suprafață de 279mp cu imobilul ce a generat PUZ (NC129431).   |
| ZONIFICARE ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ                          |   |
| Utilizarea neadecvată a terenurilor                          | Imobilul ce a generat PUZ nu este utilizat conform reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG: conform extrasului de carte funciară, terenul este încadrat în categoria terenurilor arabile din intravilan.   |
| Încadrarea urbanistică a                                     | Nu este cazul   |
| Stăneniri între funcțiuni                                    | Nu este cazul   |
| FOND CONSTRUIT   |   |
| Starea fondului construit                                    | Nu este cazul   |
| Ocuparea terenurilor   | Nu este cazul   |
| RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE                                |   |
| Condiții grele de fundare                                    | Terenurile din zona de studiu PUZ sunt încadrate în categoria terenurilor dificile de fundare   |
| Nivel ridicat al apelor freactice                            | Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană a fost interpretată la adâncimea de -3,20m.  |
| Riscuri naturale   | Nu este cazul   |
| Riscuri antropice  | 1) Imobilul din zona de studiu PUZ, identificat prin NC 117205 se suprapune în integralitatea sa cu zona de protecție a căii ferate.<br>2) Zona de studiu PUZ este traversată de multiple linii electrice aeriene de 20kV, ce impun coridoare de protecție de 24,00m, conducând la o fragmentare ineficientă a terenurilor, din punct de vedere al zonelor edificabile. |
| Surse de poluare   | Nu este cazul   |
| PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE                                    |   |
| CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE              |   |
| Starea străzilor   | Modernizarea drumului de exploatare care determină limita sudică a zonei de studiu PUZ și reglementarea unui prospect pentru circulația carosabilă conform normelor în vigoare.   |
| Profilul necorespunzătoare traficului                        | Reprofilarea DJ251E la un prospect care să răspundă normelor în vigoare privind circulația rutieră și pietonală în localitățile urbane.   |
| Intersecții conflictuale                                     | Prevederea măsurilor privind siguranța circulației auto și pietonale la trecerea la nivel cu calea ferată și realizarea amenajărilor aferente.  |
| Relaționarea între traseul drumurilor și limitele imobilelor | Reglementarea și delimitarea urbanistică a zonei circulației rutiere și pietonale pentru traseul aferent drumului de exploatare, în relație cu limita imobilului ce a generat PUZ.  |
| ZONIFICARE ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ                          |   |
| Utilizarea neadecvată a terenurilor                          | Modificarea permisivităților funcționale a terenurilor din zona de studiu PUZ, pentru activități care se înscriu în tendințele de dezvoltare ale zonei (activități productive și depozitare).   |
| RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE                                |   |
| Condiții grele de fundare                                    | Obiectivele ce se vor realiza în baza reglementărilor PUZ, se vor executa, în condițiile normativelor de specialitate privind terenurile dificile de fundare.   |
| Nivel ridicat al apelor freactice                            | Obiectivele ce se vor realiza în baza reglementărilor PUZ vor avea în vedere protejarea elementelor constructive împotriva efectelor generate de nivelul ridicat al apelor freactice.   |
| Riscuri naturale   | Obiectivele ce se vor realiza în baza reglementărilor PUZ nu vor afecta stabilitatea DJ251E, cu rol de dig al canalului Călugănu.   |
| Riscuri antropice  | 1) Definirea reglementărilor urbanistice pentru suprafețele de teren cuprinse în zona de protecție CF, în acord cu reglementările specifice în vigoare<br>2) Deviere traseu LEA 20kV și mutarea rețelei în subteran (LES 20kV)  |

### LEGENDA

**LIMITE**

- Limita intravilan existent
- - - - - Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 06/15.10.2021, emis de Primăria Municipiului Galați. Suprafață = 58.405 mp
- Limita de proprietate a imobilului ce a generat PUZ Nr. Cad. 129431, S = 44.382mp
- Limita UTR, cf. PUG Municipiul Galați
- Limite imobile, conform OCPI
- Limita construcției existente
- - - - - Ax drum
- - - - - Ax cale ferată
- - - - - Limita zonei de protecție de 20,00m din axa căii ferate
- - - - - Limita zonei de siguranță de 100,00m din axa căii ferate
- Limita zonei NATURA 2000 - ROSPA 0121 Lacul Brateș

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- Activități productive și depozitare
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

**REȚELE EDILITARE**

- Linie electrică aeriană - 20kV

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR**

- Construcții cu regim de înălțime P (parter)

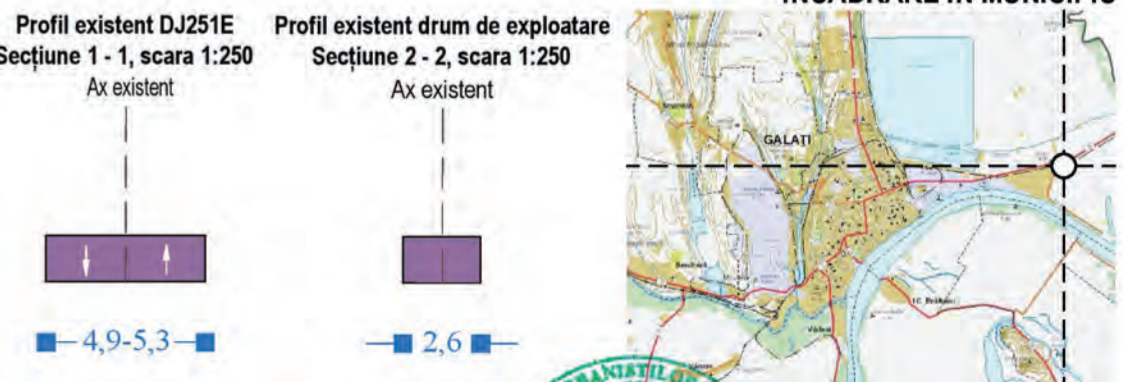
**STAREA FIZICĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Construcții în stare fizică bună

**DISFUNCȚIONALITĂȚI**

- Zonă de protecție aferentă LEA 20kV (24,00m)
- Suprapunere traseu drum cu imobilul ce a generat PUZ
- Terenuri cuprinse în zona de protecție CF
- Căi de comunicație rutieră fără trotuare amenajate, subdimensionate sau aflate într-o stare fizică rea
- Trecere la nivel cu calea ferată fără barieră, sau semnale acustice și luminoase

**ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU**



prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.1616/4.11.2021  
nr.inregistrare 107196/3.11.2021

Emilian Florin Eftinca  
Semnat digital de Emilian Florin Eftinca  
Data: 2021.11.04  
07:22:55 +02'00'

ROSPA 0121 LACUL BRATEȘ

URBANIȘTI . RO  
City Planning & Design S.R.L.

MACHBAR ATELIER S.R.L.

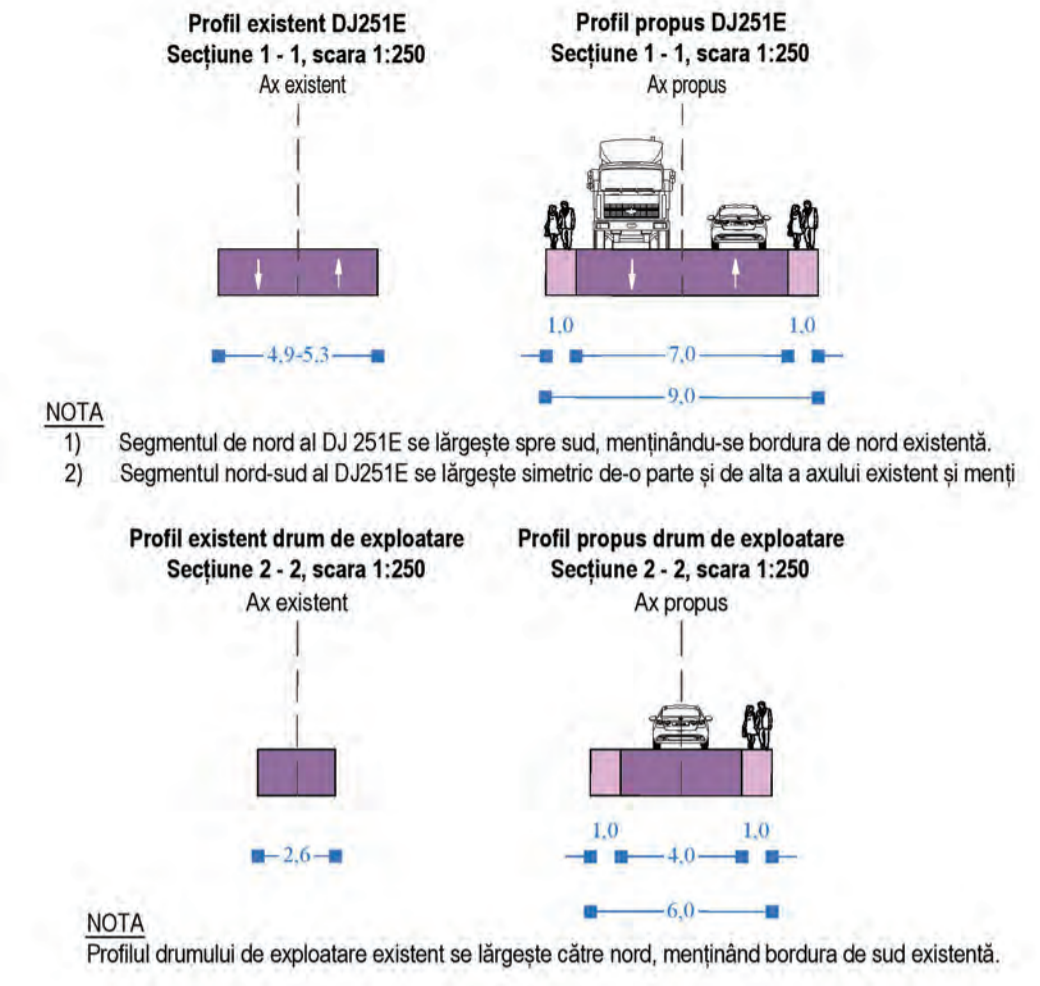
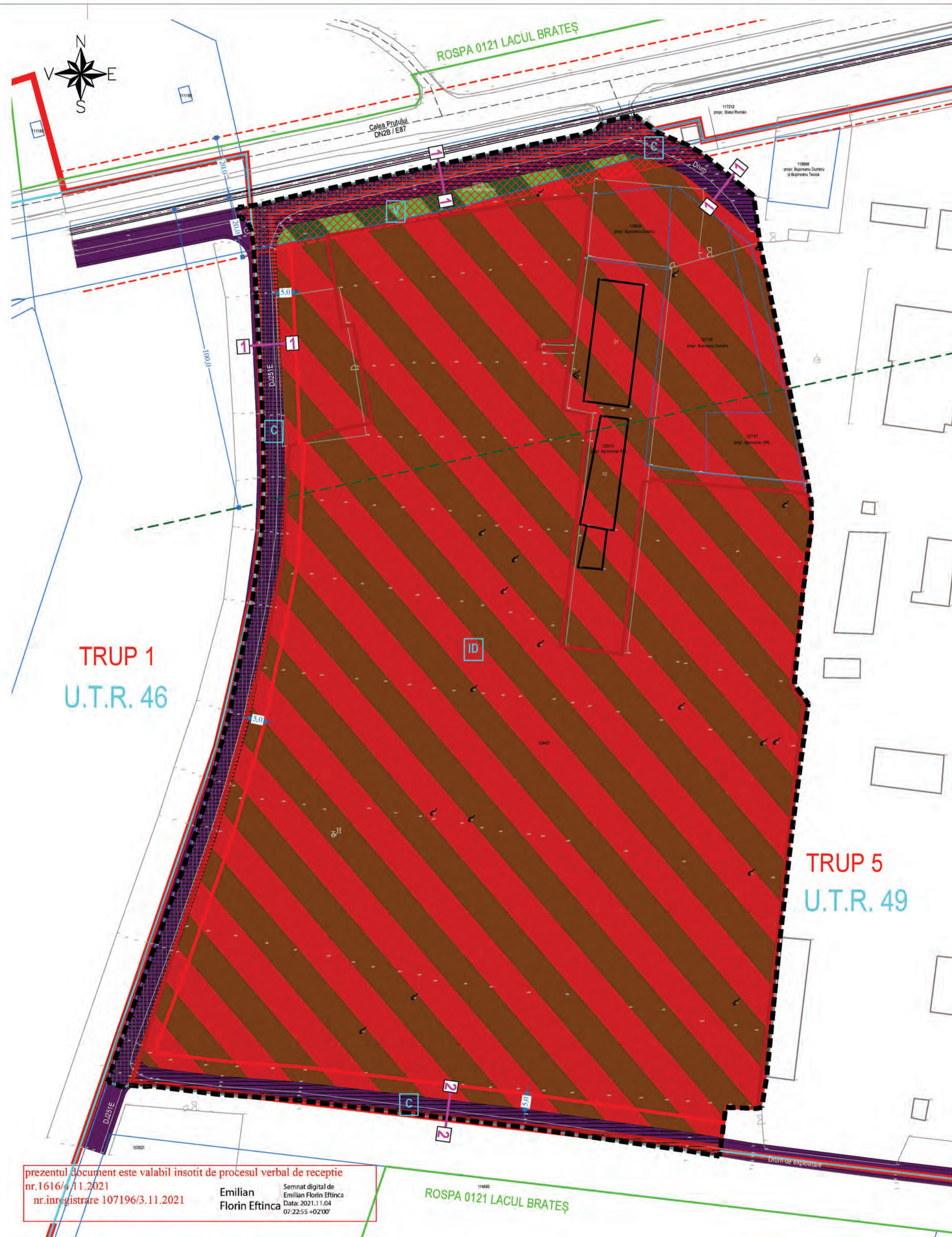
URBANISȚI . RO  
urbanis.ro

RUR  
Andrei Ștefan Gh. SĂBĂU  
master urbanist

SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ  
JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI, T. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431)  
CLM TRANS SRL

SITUAȚIA EXISTENTĂ

23 / 2022 P.U.Z. U1



| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ                           | SITUATIA EXISTENTĂ |                |
|--|--------------------|----------------|
|  | SUPRAFAȚA (MP)     | PROCENT        |
| Activități productive și depozitare              | 55.460,00          | 94,96%         |
| Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente | 2.945,00           | 5,04%          |
| <b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ</b>       | <b>58.405,00</b>   | <b>100,00%</b> |

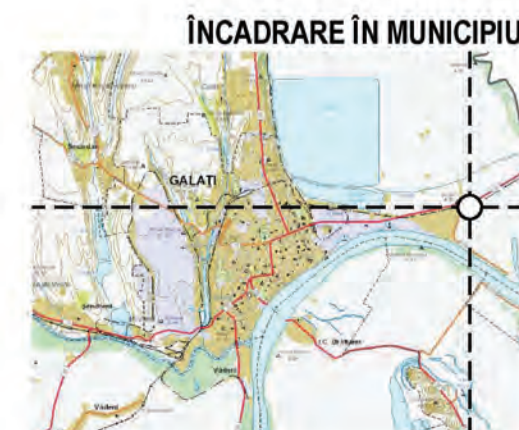
| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ                         | SITUATIA PROPUȘĂ |                |
|--|------------------|----------------|
|  | SUPRAFAȚA (MP)   | PROCENT        |
| ID - Zona activității productive și depozitare | 52.995,00        | 90,74%         |
| C - Zona căi de comunicație rutieră            | 4.813,00         | 8,24%          |
| V - Zona spațiilor verzi (*)                   | 597,00           | 1,02%          |
| <b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ</b>     | <b>58.405,00</b> | <b>100,00%</b> |

### LEGENDA

- LIMITE**
- Limita intravilan existent
  - Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 06/15.10.2021, emis de Primăria Municipiului Galați. Suprafață = 58.405 mp
  - Limita de proprietate a imobilului ce a generat PUZ Nr. Cad. 129431, S = 44.382mp
  - Limita UTR propus
  - Limite imobile, conform OCPI
  - Limita construcțiilor existente și menținute până la dispariție
  - Ax drum
  - Ax cale ferată
  - Limita zonei de protecție de 20,00m din axa căii ferate
  - Limita zonei de siguranță de 100,00m din axa căii ferate
  - Aliniere propusă (min. 5,0m față de aliniament existent sau aliniament propus)
  - Limita zonei NATURA 2000 - ROSPA 0121 Lacul Brateș

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- ID - Zona activități productive și depozitare**
    - POTmax = 80%;
    - CUTmax = 4,0 mp ADC/mp teren;
    - RHmax = P+4E (25,00m) cu excepția clădirilor și instalațiilor tehnologice;
  - C - Zona căi de comunicație rutieră**
    - POTmax, CUTmax și RHmax se vor defini conform necesităților tehnologice și normelor specifice
  - V - Zona spațiilor verzi (\*)**
    - POTmax = 10%;
    - CUTmax = 0,2 mp ADC/mp teren;
    - RHmax = P(partener), 6,00m la coamă/atic
- (\*) NOTA: Conform art. 10, alin. (3) din Legea 24/2007, cu modificările și completările ulterioare

- INTERVENȚII URBANISTICE**
- Stabilire reglementări urbanistice zonă funcțională ID
  - Definire zonă funcțională C și stabilire reglementări urbanistice
  - Definire zonă funcțională V, cf. Legea 24/2007
  - Reprofilare și modernizare drumuri existente
  - Introducere terenuri în intravilan
  - Zona non-aedificandi asociată zonei de siguranță a infrastructurii CF (\*)
- (\*) NOTA:  
1) Cu excepția circulațiilor, aleilor de acces, platformelor, spațiilor verzi amenajate și împrejurimilor.  
2) Autorizarea lucrărilor de construire în zona de siguranță a infrastructurii de cale ferată se va face în baza avizului CFR



prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.1616/11.2021 nr.inregistrare 107196/3.11.2021  
Semnat digital de Emilian Florin Eftinca Data: 2021.11.04 07:22:55+02'00'

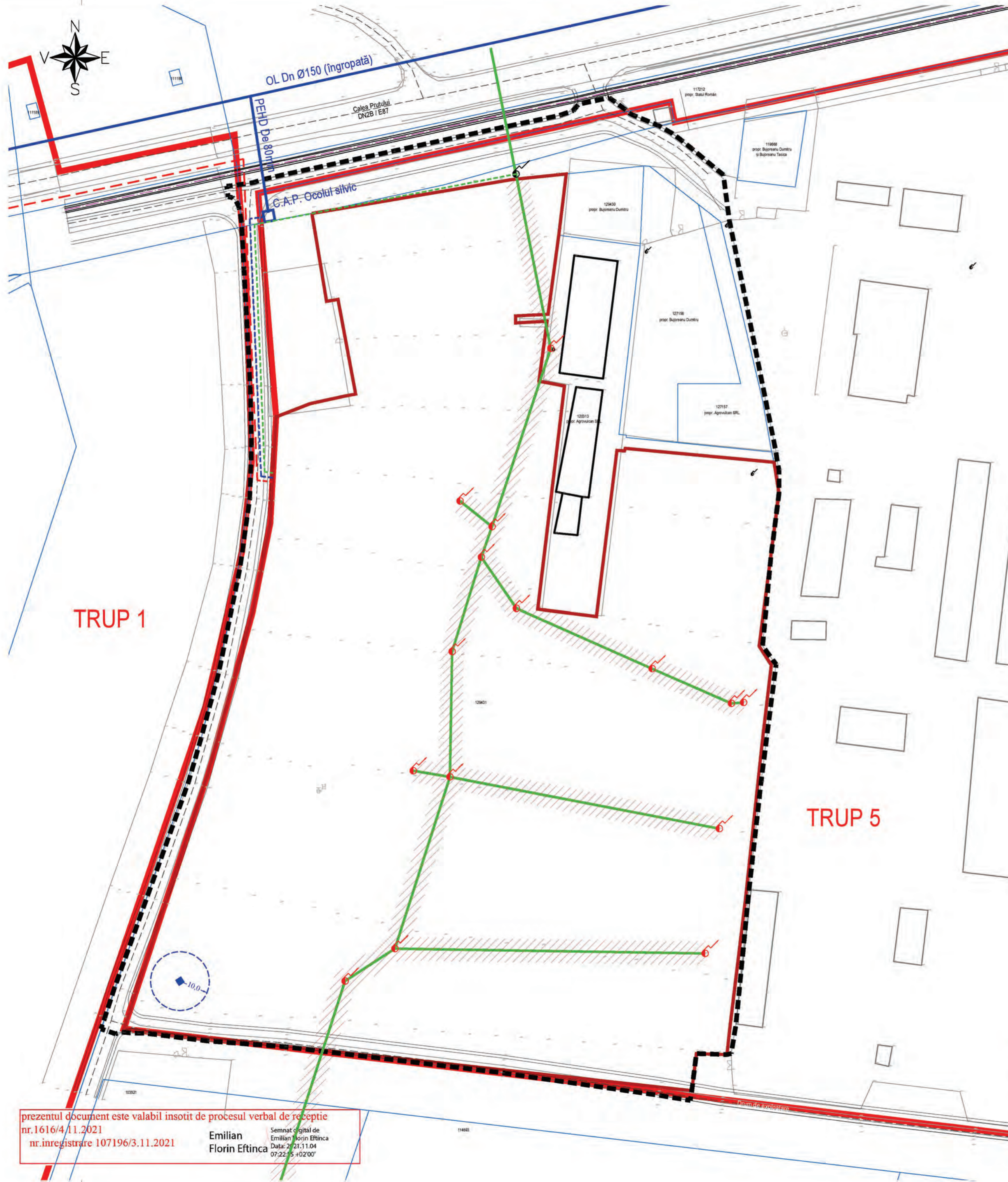
MACHBAR ATELIER S.R.L. URBANISTI.RO City Planning & Design S.R.L.

SECURITATEA NAȚIONALĂ  
RUR Andrei Ștefănița Gh. SĂBĂU master urbanist D.E.

SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ  
JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI, T. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431)  
CLM TRANS SRL  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

223 / 2022 P.U.Z. U2





## LEGENDA

### LIMITE

- Limita intravilan existent
- Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 06/15.10.2021, emis de Primăria Municipiului Galați. Suprafață = 58.405 mp
- Limita de proprietate a imobilului ce a generat PUZ Nr. Cad. 129431, S = 44.382mp
- Limite imobile, conform OCPI
- Limita construcții existente și menținute până la dispariție
- Ax drum
- Ax cale ferată

### REȚELE EDILITARE EXISTENTE

- ⦿ Stâlp rețea de alimentare cu energie electrică
- Rețea de alimentare cu energie electrică (LEA 20kV)
- Rețea de alimentare cu apă potabilă
- C.A.P. - Cămin apometru

### REȚELE EDILITARE PROPUSE

- Branșament subteran la rețeaua de alimentare cu energie electrică
- Branșament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă
- Rețea edilitară de canalizare propusă pentru extindere
- Racord propus la rețeaua de canalizare (ulterior extinderii)
- Bazin betonat etanș vidanjabil propus

### INTERVENȚII ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- ⦿ Stâlpi rețea de alimentare cu energie electrică propuși pentru desființare
- Rețea de alimentare cu energie electrică (LEA 20kV) propusă pentru deviere și mutare în subteran (LES), conform cu Autorizația de construire 538 / 25.10.2022 emisă de Primăria Municipiului Galați

TRUP 1

TRUP 5

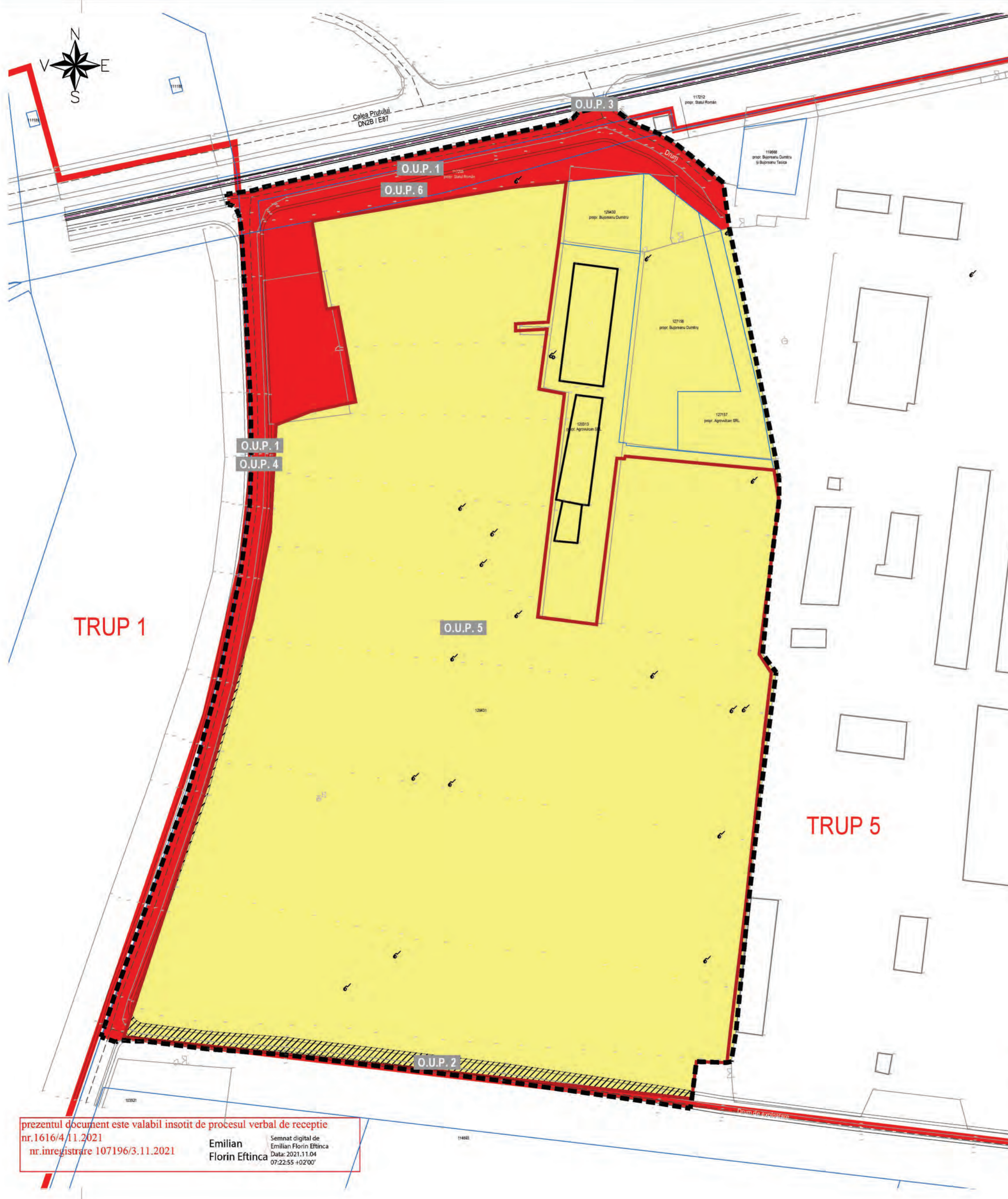
prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.1616/4.11.2021 nr.inregistrare 107196/3.11.2021

Emilian Florin Eftinca  
Semnat digital de Emilian Florin Eftinca  
Data: 2021.11.04 07:22:15 +0200



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <b>MACHBAR ATELIER S.R.L.</b><br>nr. reg. com. J17/68/19.01.2018<br>CUI: 38720882<br>+40 (748) 158 275<br>machbar.atelier@gmail.com              |  | <b>SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ</b><br>JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI,<br>T. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431) |  |
| <b>URBANIȘTI.RO</b><br>City Planning & Design S.R.L.<br>nr. reg. com. J40/2901/2022<br>CUI: 45725203<br>+40 (721) 905 953<br>office@urbanisti.ro |  | <b>CLM TRANS SRL</b><br>JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI,<br>T. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431)                    |  |
| proiectant: Ing. Cristina GHEORGHIE<br>proiectant: m.urbanist Andrei Stefan SĂBĂU<br>proiectant: m.urbanist Andrei Elena GRECU (PARASCHE)        |  | <b>REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ</b><br>223 / 2022 P.U.Z. US  |  |





## LEGENDA

### LIMITE

- Limita intravilan existent
- Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 06/15.10.2021, emis de Primăria Municipiului Galați. Suprafață = 58.405 mp
- Limita de proprietate a imobilului ce a generat PUZ Nr. Cad. 129431, S = 44.382mp
- Limite imobile, conform OCPI
- Limita construcții existente și menținute până la dispariție
- Ax drum
- Ax cale ferată

### PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Terenuri aparținând domeniului public, proprietate a Statului Român sau a UAT Municipiul Galați
- Terenuri aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice sau juridice

### CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

### OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- O.U.P. 1** - Modernizare și reprofilare DJ 251E, conform profil stradal propus
- O.U.P. 2** - Corectare traseu, modernizare și reprofilare prospect drum de exploatare
- O.U.P. 3** - Modernizare pentru siguranța circulației auto și pietonale a trecerii la nivel cu calea ferată
- O.U.P. 4** - Extindere rețea de canalizare
- O.U.P. 5** - Deviere traseu LEA 20kV și mutarea rețelei în subteran (LES 20kV), conform cu Autorizația de construire 538 / 25.10.2022 emisă de Primăria Municipiului Galați
- O.U.P. 6** - Amenajare spații verzi publice, cf. art. 10 din Legea Nr. 24/2007

TRUP 1

TRUP 5

| NR. OBIECTIV               | DOMENIU DE INTERVENȚIE  | CATEGORIA DE INTERES | DIMENSIUNI      |                 | TERMEN DE IMPLEMENTARE | RESPONSABILITATE ÎN IMPLEMENTARE  |
|----------------------------|---|----------------------|-----------------|-----------------|------------------------|---|
|                            |   |                      | SUPRAFAȚĂ TEREN | LUNGIME LUCRARE |                        |   |
| <b>CĂI DE COMUNICATIE</b>  |   |                      |                 |                 |                        |   |
| O.U.P. 1                   | Modernizare și reprofilare prospect DJ 251E   | Local                | 3.770 mp        | 460 metri       | 2025                   | Consiliul Local al Municipiului Galați                                  |
| O.U.P. 2                   | Corectare traseu, modernizare și reprofilare prospect drum de exploatare  | Local                | 943 mp          | 193 metri       | 2025                   | Consiliul Local al Municipiului Galați                                  |
| O.U.P. 3                   | Modernizare pentru siguranța circulației auto și pietonale a trecerii la nivel cu calea ferată                        | Local                | n.a.            | n.a.            | 2030                   | S.N.C.F.R.  |
| <b>GOSPODĂRIE COMUNALĂ</b> |   |                      |                 |                 |                        |   |
| O.U.P. 4                   | Extinderea rețelelor de utilități publice până în zona obiectivului ce a generat PUZ: canalizare pluvială și menajeră | Local                | n.a.            | n.a.            | 2030                   | Inițiator PUZ (CLM TRANS SRL)<br>Consiliul Local al Municipiului Galați |
| O.U.P. 5                   | Deviere traseu LEA 20kV și mutarea rețelei în subteran (LES 20kV)   | Local                | n.a.            | 650 metri       | 2025                   | Inițiator PUZ (CLM TRANS SRL)   |
| <b>PROTECȚIA MEDIULUI</b>  |   |                      |                 |                 |                        |   |
| O.U.P. 6                   | Amenajarea spațiilor verzi în conformitate cu art. 10 din Legea 24/2007   | Local                | 597 mp          | 121 metri       | 2025                   | Consiliul Local al Municipiului Galați                                  |

prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.1616/4.11.2021 nr.inregistrare 107196/3.11.2021  
 Semnat digital de Emilian Florin Eftinca  
 Data: 2021.11.04 07:22:55 +02'00'



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

nr. reg. com. 317/68/19.01.2018  
 CUI 38720882  
 +40 (748) 158 275  
 machbar.atelier@gmail.com

**URBANISTI.RO**

City Planning & Design S.R.L.

nr. reg. com. 740/3901/2022  
 CUI 45725203  
 +40 (721) 905 953  
 office@urbanisti.ro

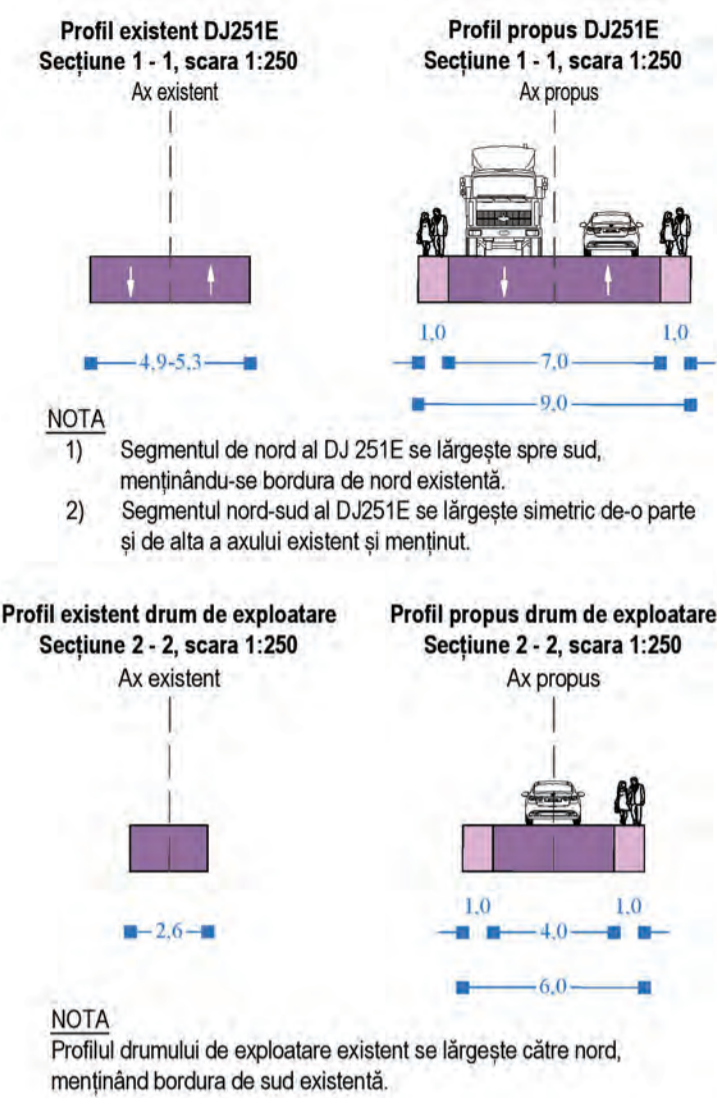
**SERVICE AUTO SI SPAȚIU LOGISTICĂ**

JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI, Nr. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431)

CLM TRANS SRL

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

223 / 2022 P.U.Z. U4



NOTA  
1) Segmentul de nord al DJ 251E se lărgeste spre sud, menținându-se bordura de nord existentă.  
2) Segmentul nord-sud al DJ251E se lărgeste simetric de-o parte și de alta a axului existent și menținut.

NOTA  
Profilul drumului de exploatare existent se lărgeste către nord, menținând bordura de sud existentă.

### LEGENDA

- LIMITE**
- Limita intravilan existent
  - - - Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 06/15.10.2021, emis de Primăria Municipiului Galați. Suprafață = 58.405 mp
  - Limita de proprietate a imobilului ce a generat PUZ Nr. Cad. 129431, S = 44.382mp
  - Limita UTR propus
  - Limite imobile, conform OCPI
  - Limita construcții existente și menținute până la dispariție
  - - - Ax drum
  - - - Ax cale ferată
  - - - Limita zonei de protecție de 20,00m din axa căii ferate
  - - - Limita zonei de siguranță de 100,00m din axa căii ferate
  - Limita zonei NATURA 2000 - ROSPA 0121 Lacul Brateș
  - Limita construcției propuse
  - Aliniere propusă
  - Limita amenajări propuse

- FUNCȚIUNI**
- Circulații carosabile
  - Circulații pietonale
  - Circulații de incintă
  - Activități productive și depozitare
  - Plantații de incintă
  - Spații de parcare

- ACCESURI**
- ▲ Acces auto în incintă
  - ▲ Acces pietonal în incintă
  - ▲ Acces în construcția propusă
- NOTA: Accesul în incinta imobilului NC 129431 se va face direct din DJ251-E, conform Acordului Prelabil Nr. 5841 / 18.05.2023 emis de Consiliul Județean Galați și conform Acordului Nr. 5746 / DI / 06.07.2023 emis de AN Apele Romane

- REȚELE EDILITARE**
- Rețea de alimentare cu energie electrică (LEA 20kV)
  - Rețea de alimentare cu apă potabilă
  - C.A.P. - Cămin apometru
  - Branșament subteran la rețeaua de alimentare cu energie electrică
  - Branșament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă
  - Rețea edilitară de canalizare propusă pentru extindere
  - Racord propus la rețeaua de canalizare (ulterior extinderii)
  - Bazin betonat etanș vidanjabil propus
  - Stâlpi rețea de alimantere cu energie electrică propuși pentru desființare
  - Rețea de alimentare cu energie electrică (LEA 20kV) propusă pentru deviere și mutare în subteran (LES), conform cu Autorizația de construire 538 / 25.10.2022 emisă de Primăria Municipiului Galați

**BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ**

| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ                         | SITUAȚIA EXISTENTĂ      |              | PROPUȘĂ                |                |
|--|-------------------------|--------------|------------------------|----------------|
|  | SUPRAFAȚĂ               | PROCENT      | SUPRAFAȚĂ              | PROCENT        |
| SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ                           | 0,00 mp                 | 0,00%        | 7702,00 mp             | 17,35%         |
| SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ                          | 0,00 mp                 | -            | 8217,00 mp             | -              |
| CIRCULAȚII DE INCINTĂ                          | 0,00 mp                 | 0,00%        | 16531,00 mp            | 37,25%         |
| SPAȚII DE PARCARE                              | 0,00 mp                 | 0,00%        | 1075,00 mp             | 2,42%          |
| SPAȚII VERZI                                   | 0,00 mp                 | 0,00%        | 18032,00 mp            | 40,63%         |
| CIRCULAȚII PUBLICE (Extindere)                 | 0,00 mp                 | 0,00%        | 1042,00 mp             | 2,35%          |
| <b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT PUZ</b> | <b>44382,00 mp</b>      | <b>0,00%</b> | <b>44382,00 mp</b>     | <b>100,00%</b> |
| <b>INDICATORI URBANISTICI</b>                  | P.O.T. Existent = 0,00% |              | P.O.T. Propus = 17,35% |                |
|  | C.U.T. Existent = 0,00  |              | C.U.T. Propus = 0,18   |                |



prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.1616/11.2021  
nr.inregistrare 107196/3.11.2021  
Semnat digital de Emilian Florin Eftinca  
Data: 2021.11.04  
07:22:55 +02'00'

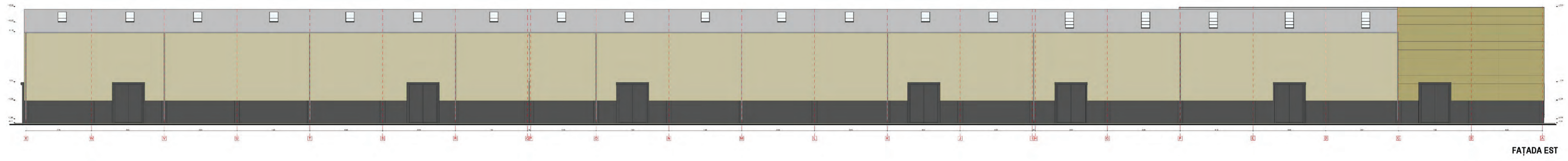
**MACHBAR ATELIER S.R.L.**  
City Planning & Design S.R.L.  
URBANISTI.RO  
07/2023

**SĂBAU**  
master urbanist  
D. Z. E.

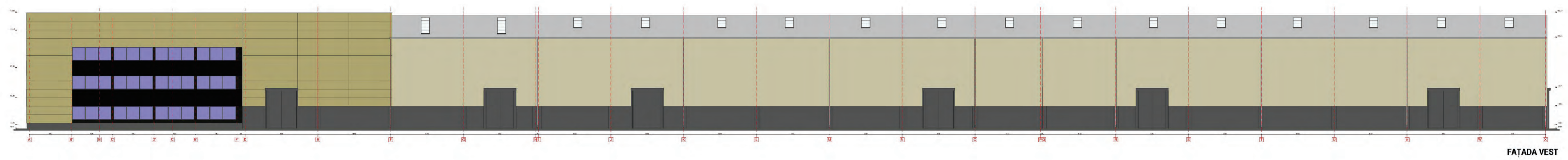
**SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ**  
JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI, T. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431)

**CLM TRANS SRL**

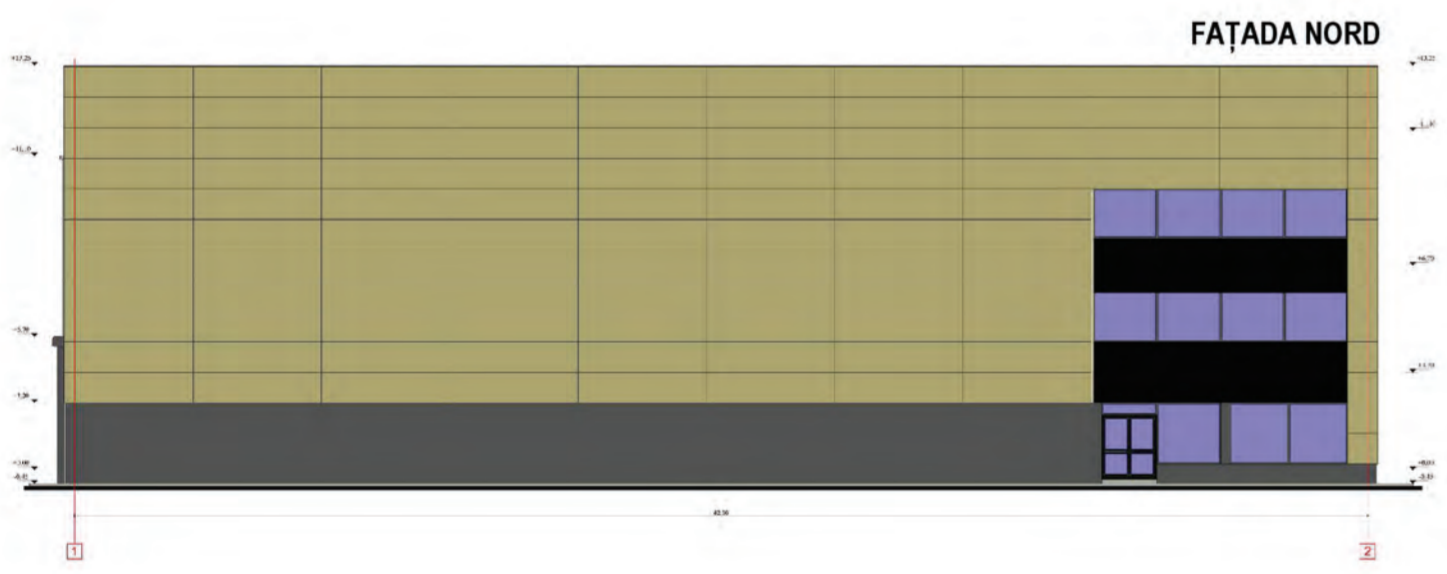
**POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ**  
Număr proiect: 223 / 2022  
Baza de proiectare: P.U.Z.  
Număr planșă: Usa



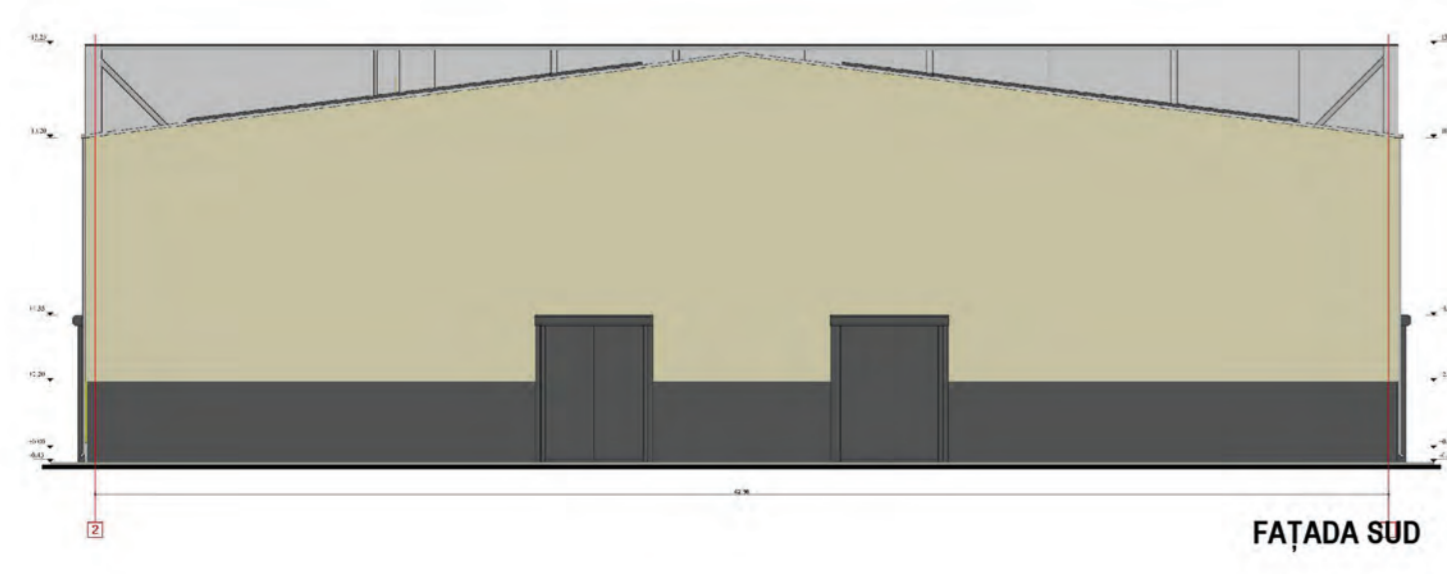
FAȚADA EST



FAȚADA VEST



FAȚADA NORD



FAȚADA SUD



PERSPECTIVĂ NORD-VEST



PERSPECTIVĂ AERIANĂ NORD-VEST

|  |   |   |                                |                                |                             |                                 |                     |
|--|---|---|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|
| proiectant de urbanism<br><b>MACHEBAR<br/>ATELIER<br/>S. R. L.</b> | 017/49/1400<br>39721<br>460 01481 950 953<br>machebar.atelier@proiecti.ro | 017/49/1400<br>39721<br>460 01481 950 953<br>machebar.atelier@proiecti.ro | număr proiect<br>249/3901/2022 | data<br>07/05/2023             | număr proiect<br>223 / 2022 | număr de<br>proiecție<br>P.U.Z. | număr planșă<br>U5b |
| URBANIȘTI . RO<br>City Planning<br>& Design S.R.L.                 | 011/21 905 953<br>office@urbanisti.ro                                     | URBANISTI . RO<br>City Planning<br>& Design S.R.L.                        | număr proiect<br>249/3901/2022 | data<br>07/05/2023             | număr proiect<br>223 / 2022 | număr de<br>proiecție<br>P.U.Z. | număr planșă<br>U5b |
| număr proiect<br>249/3901/2022                                     | data<br>07/05/2023  | număr proiect<br>249/3901/2022  | data<br>07/05/2023             | număr proiect<br>249/3901/2022 | data<br>07/05/2023          | număr proiect<br>249/3901/2022  | data<br>07/05/2023  |

serviciu  
**SERVICE AUTO  
ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ**  
 JUDEȚUL GALAȚI, MUNICIPIUL GALAȚI,  
 T. 229, P. 1166/1 LOT 1/1 (NC129431)  
 proiectant  
**CLM TRANS SRL**  
 premă  
**POSSIBILITĂȚI  
DE MOBILARE URBANISTICĂ**

URBANISTI . RO  
 City Planning  
 & Design S.R.L.  
 011/21 905 953  
 office@urbanisti.ro

MACHEBAR  
 ATELIER  
 S. R. L.  
 GALAȚI - ROMANIA

JUDEȚUL GALAȚI  
 GALAȚI  
 D. E.  
 ȘEF DE SERVICIU  
 ANDREI ȘTEFAN GĂBĂU  
 SĂBĂU  
 inginer urbanist  
 D. E.