

## **HOTĂRÂREA nr. 323** **din 26.06.2019**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 37, Str. Drumul de Centură, Nr. 96 A

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;  
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 352/24.06.2019

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 26.06.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 40172/24.06.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 40176/24.06.2019, 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. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile pct. 29, alin. (2) și alin. (3) din Anexa 1 la H.C.L nr. 328/25.07.2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Procedurii privind avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism pentru Municipiul Galați, astfel cum acestea au fost modificate și completate prin H.C.L. nr. 317/27.08.2015;

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, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 43 din Anexa la 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. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. 5, lit. "c" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 12668/01.03.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 37, str. Drumul de Centură, nr. 96 A, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 37, str. Drumul de Centură, nr. 96 A, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hală metalică, precum și a împrejuririi terenului proprietate, beneficiar, [REDACTED], individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și a echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, cu dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Planului urbanistic general, ale Regulamentului local de urbanism și ale Strategiei de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/26.02.2015, rectificată prin HCL nr. 354/27.07.2017.

**Art. 4** - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu este de doi ani. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

**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,



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

INSTITUTIA ARHITECT ȘEF  
BIROU PLANIFICARE URBANA,  
COMPARTIMENT PLANURI DE URBANISM  
Tel: +40 0236 307.708 Email: arhitectsef@primariagalati.ro



## RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 12668, 01032019

Conform Legii 350/2001 – art. 48 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitecturală – volumetrică, modul de ocupare a terenului și nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. În conformitate cu prevederile art. 10 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011 și Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, întocmim prezentul "raport al informării și consultării publicului" a documentației Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul de investiție:

**P.U.D. "CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE",  
STR. STR. DRUMUL DE CENTURĂ, NR. 96A, GALAȚI,  
BENEFICIAR: |**

Elaborator: urb. /

Implicarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.D. s-a realizat exclusiv prin grija Instituției Arhitect Șef care a notificat vecinii direcți ai parcelei care a generat P.U.D., conform declarației beneficiarului privind vecinătățile:

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor furnizate în cadrul procesului de informare și consultare a publicului.

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

Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.D. se va realiza prin afișarea automată pe pagina web a P.M.G. a listei documentațiilor aflate în curs de avizare și aprobare.

Având în vedere cele prezentate, se propune: analizarea, deliberarea și însușirea acestui raport de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) și Consiliul Local Galați

**ARHITECT ȘEF,  
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU**

Dragoș Trăistaru/26/01.03.2019

\*Raportul informării și consultării publicului cf. H.C.L. nr. 238 / 2011, cu modificările și completările ulterioare

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

investitie : HALA METALICA SI IMPREJMUIRE TEREN  
Mun. Galați, Drumul de Centura Nr. 96A

beneficiar :

## **FOAIE DE GARDA**

---

investiție : **HALA METALICA SI IMPREJMUIRE TEREN**

localizare : **MUN. GALAȚI, DRUMUL DE CENTURA NR. 96A**

proiect nr : **022 / 2018**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari :

proiectant de arhitectura :

proiectant de urbanism :

consultant de specialitate urbanism : .....

## **TABEL RESPONSABILITATI**

---

sef proiect (urbanism) : **drd. master urbanist**  
 proiectant (urbanism) : **master urbanist**  
 desenator :

## **BORDEROU**

---

### **PIESE SCRISE**

foaie de garda  
 tabel responsabilitati  
 borderou  
 memoriu justificativ  
 anexe

### **PIESE DESENATE**

U0a – U0c : incadrare in teritoriu  
 U1 : situatie existenta  
 U2 : reglementari urbanistice  
 U3 : reglementari edilitare  
 U4 : obiective de utilitate publica  
 U5 : posibilitati de mobilare urbanistica

# MEMORIU JUSTIFICATIV

---

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investitie : HALA METALICA SI IMPREJMUIRE TEREN

localizare : MUN. GALAȚI, DRUMUL DE CENTURA NR. 96A

proiect nr : 022 / 2018

faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

beneficiari :

proiectant de arhitectura :

proiectant de urbanism :

consultant de specialitate urbanism :

data reviziei :

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări consta în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – HALA METALICA SI IMPREJMUIRE TEREN – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 485 din 02.04.2018.

În conformitate cu Legea Nr.190 din 26.06.2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, prin P.U.D. se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

După aprobarea P.U.D. se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

---

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

#### ***a. situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei în care acesta este inclus***

Zona studiată în cadrul P.U.D. se află în Galați, zona vestica a orasului, în apropiere de intersecția Drumul de Centura – Str. Constantin Levaditti. Terenul ce face obiectul P.U.D. este inclus în **U.T.R. 37 – ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE / SERVICII / LOCUINTE INDIVIDUALE**. Conform PUG Galați, zona prezintă următoarele caracteristici<sup>1</sup>:

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de

---

<sup>1</sup> Extras din documentatia ACTUALIZARE PUG GALATI (varianta rectificata)



servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

În cadrul zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice se aplică prevederile specifice acestora.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform planșei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

AEGL 2 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave si pe termen lung si pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

***b. concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat***

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- se recomanda fundarea directa a constructiei, sub limita adancimii de inghet
- adancimea de fundare va fi de minimum 1,5m fata de cota terenului sistematizat
- presiunea conventionala maxima : 100 kPa
- vor fi prevazute masuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apa din retele, colectarea si indepartarea apelor pluviale in afara amplasamentului constructiei
- structura de rezistenta va fi rigidizata, adaptata sa poata prelua eventuale tasari diferite

Concluzii extrase din planul topografic :

- amplasamentul prezinta inclinatie orientata dinspre est inspre vest
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse in intervalul 30,31m – 32,46m (Sistem Cote Marea Neagra)

### ***c. prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior***

Conform PUG Galati, U.T.R. 37 prezinta urmatoarele prescriptii si reglementari (ce nu pot fi modificate de documentatiile PUD) :

#### *Utilizari admise :*

- activitati productive si de depozitare
- constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare
- constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive
- servicii conexe activitatilor productive
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
- constructii aferente echipamentelor edilitare
- activitati transporturi: port, gara, autogara
- stații de întreținere și reparații auto
- stații de benzină
- comerț, alimentație publică și servicii
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- accese pietonale și carosabile
- perdele de protecție

#### *Amplasarea cladirilor fata de aliniament :*

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de 5,00 metri pe străzi de categoria a III-a si mai mari de 10,0 metri pe străzi de categoria I-a si a II-a
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a

- în cazul unor noi intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri

*Stationarea autovehiculelor :*

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții/reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m
- număr minim de locuri de parcare:
  - Construcții administrative și de birouri :
    - \* minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze
    - \* un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
    - \* atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare
    - \* 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri
  - Construcții de locuințe :
    - \* 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu
    - \* 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective
  - Construcții industriale :
    - \* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp
    - \* activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp

\* activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare
- Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

*Inaltimea maxima admisibila a cladirilor :*

- Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente.
- P+4E (15m la coama / atic)

*Spatii libere si spatii plantate :*

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament și limitele laterale și posterioare vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință
- în cazul activităților care disturba/ pot disturba alte activități de pe parcele învecinate, sau atunci când limita de proprietate constituie și limita de separație între zone funcționale diferite, este obligatorie crearea unei plantații de protecție (plantație înaltă)

- procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :
  - Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri) :
    - \* 15%
  - Constructii comerciale :
    - \* 5%
  - Constructii de locuinte :
    - \* 10%
  - Constructii industriale :
    - \* obligatorii aliniamente cu rol de protectie în functie de categorie, dar nu mai puțin de 20%
- Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

*Împrejmuiri :*

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de maxim 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu ; in cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

*Procent maxim de ocupare a terenului (POT %) :*

- P.O.T. max = 50 %

*Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :*

- C.U.T. max = 2,5

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Concomitent cu prezenta documentatie se afla in curs de elaborare documentatia PUZ UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41. Documentatia PUZ se afla in stare incipienta, reglementarile preliminare fiind inca in dezbateri.

In varianta de elaborare a PUZ BARBOSI valabila in prezent, terenul ce face obiectul investitiei se afla in zona functionala M1 – Zona mixta – comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire. Prescripțiile urbanistice pentru aceasta zona sunt <sup>2</sup> :

➤ **M1 - Zona mixtă, comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire**

### GENERALITĂȚI

---

#### CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni. Aceste zone sunt grupate, în general, în bordura arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.
- (2) Particularitățile subzonei se evidențiază după mai multe criterii, astfel:
  - amplasare în zona de protecție LEA
  - amplasare în interiorul/vecinătatea căii ferate (cu zona de protecție a căii ferate) la vest; amplasare în vecinătatea taluzului spre subzona CF
  - amplasare în zona cu riscuri naturale (alunecări de teren); se va face evaluare punctuală funcție de studiile geotehnice pentru fiecare amplasament concret
  - amplasare în vecinătatea parțială, la est, cu cimitirul Sf. Lazar, care impune o distanță de protecție de min 50 m între incinta sa și locuințe

---

<sup>2</sup> Extras din PUZ UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41 – MUN. GALATI

- zona de locuințe este detaliată în planșa nr.2.1 și 2.2, dpdv al țesutului urban și al constructibilității; există loturi fără accesibilitate
  - amplasare în vecinătatea magistrelor de termoficare, apă și gaze, cu zone de protecție specifice
- (3) Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț. Ca funcțiuni complementare se pot menționa:
- Locuințe;
  - Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată de maxim 250 mp;
  - Spații verzi și de agrement.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 1 - Utilizări admise (se regăsesc în cadrul tabelului 16, atașat)

- (1) Construcții comerciale/servicii generale ;
- (2) Construcții administrative și birouri;
- (3) Construcții financiar bancare, sedii sindicate, sedii partid, fundații, ONG, agenții asociații;
- (4) Construcții culturale, cu capacitate mai mică de 50 de locuri;
- (5) Instituții, servicii și echipamente publice;
- (6) Locuințe (individuale, cuplate, colective);
- (7) Locuințe de serviciu;
- (8) Construcții învățământ (tip afterschool, învățământ prescolar)/ cultura;
- (9) Construcții de sănătate (centre de asistență de specialitate -boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcțională, centre psihiatrice-);
- (10) Construcții de turism (max 50 persoane) și agrement;
- (11) Activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale, precum și de producție în spații cu suprafața construită care să respecte indicatorii POT și CUT maximi din tabelul 15;
- (12) Spații publice, pietonale, spații verzi;



- (13) Construcții aferente echipamentelor edilitare;
- (14) Circulații rutiere;
- (15) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (16) Amenajari sportive.

## **Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări** *(se regăsesc în cadrul tabelului 16, atașat)*

- (1) Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitara necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- (2) Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei;
- (3) Amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, semnalizate corespunzător pentru potențialii utilizatori; amplasamentele nu vor stânjeni activitatea desfășurată zilnic în zonă și vor rezolva și/sau ameliora lipsa locurilor de parcare și traficul generat de alte funcțiuni existente în zonă (instituții administrative, instituții financiar- bancare, comerciale etc.);
- (4) Se admit utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități productive nepoluante cu condiția ca suprafața acestora să respecte indicatorii maximali POT și CUT din tabelul 15; să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- (5) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie să fie accesibile pentru utilizatori, dar amplasate discret (să nu fie vizibile direct din spațiul public);
- (6) Funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:
  - funcțiunea să nu implice activități care să atragă staționarea autoturimelor pe domeniul public;
  - să nu afecteze vegetația existentă (perdele verzi, vegetație de protecție, de aliniament de pe traseele pietonale) din amenajările peisagistice, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcele private și de pe domeniul public;

- (7) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie sa fie accesibile pentru utilizatori, dar amplasate discret (sa nu fie vizibile direct din spațiul public);
- (8) Funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:
- (9) Activități agrozootehnice -dar numai de tip pedagogic (ferme cu profil agricol, ecvestru), ecologic (activitati de agrosilvicultura), crearea de culoare ecologice (paduri de vegetatie cu arbori si arbusti autohtoni), experimental (culturi bioenergetice si pasunat) ;
- (10) Construcții provizorii de orice natură, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare, cu excepția amplasării temporare a acestora pe durata unor activități sau evenimente desfășurate pe durată limitată de timp, in conformitate cu Regulamentul de publicitate stradala Mun Galati
- (11) Spălătorii auto, service auto benzinarii, vulcanizări, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuintelor; distanța se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective; pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare. (cf. Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- (12) Idem - unități comerciale- materiale de construcții, piese auto.

### **Articolul 3 - Utilizări interzise** (se regăsesc în cadrul tabelului 16, atașat)

- (1) Amplasarea spre arterele de circulație a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (avand peste 600,00 mp suprafata desfasurata astfel incat sa nu prezinte fațade oarbe); Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada – construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a;
- (2) Activități productive de mari dimensiuni (peste 1000,00 mp)
- (3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat,
- (4) Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului,

- (5) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (6) Activitățile care intră sub incidența prevederilor LEGII Nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (7) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (8) Zone gospodărie comunala : cimitire.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Autorizarea executării parcelărilor noi, în baza prezentului regulament, este permisă dpdv al suprafeței, formei, dimensiunilor, numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - front la stradă de minimum 8 metri pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 metri pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (de la caz la caz, se recomandă chiar minim 250 mp pentru clădiri izolate/cuplate);
  - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei .
- Suprafețele parcelelor investigate se prezintă astfel:
  - > 1000 mp -majoritar
  - 500 mp-1000 mp
  - 250 mp – 500 mp
  - 150 mp – 250 mp
- Latimea parcelelor investigate, catre drumul public/acces este de:

- 8-12 m
- 12-15 m
- peste 15 m -majoritar

Exista si parcele fără front la stradă sau cu acces în indiviziune, precum si parcele neconstruibile, cu suprafață mai mică de 150 mp

Raportul adâncime / lățime pentru parcelele investigate se prezintă astfel:

- raport 1/1 ÷ 1/3
- raport mai mic de 1/3

- (2) Pentru parcelările realizate prin divizarea unor terenuri sau prin reconfigurarea unor terenuri alipite, sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent;
- (3) Pentru parcele existente - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață, cf. alin. (1)) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.;
- (4) Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (cele referitoare la suprafață) pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

#### **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării, după caz.
- (2) În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va putea prelua dacă se asigură condiții de confort urban și parcelelor adiacente
- (3) În cazul clădirilor însiruite, nu se admit pe parcelele de colt decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (5) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate la limita arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând caracterul zonei sau cerințele

de confort și funcționalitate din cadrul lotului (parcele). Se va urmări amplasarea construcțiilor astfel încât să existe posibilitatea de a asigura însoțire și spațiu liber pentru fațade la loturile adiacente (retragere/aliniere decalate).

- (6) Distanța minimă față de aliniament/împrejmuirea de la drumul de acces, va fi de 3,00 m, asigurându-se posibilitatea de parcare în lateralele construcțiilor sau subteran.
- (7) În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor

#### **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construcție izolat;
- (2) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile, noua clădire se va amplasa în regim de construcție cuplat după caz alipindu-se la calcanul clădirii existente (dacă condițiile tehnice și proprietarul construcției existente, permit acesta). În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic și diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte;
- (3) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile, noua clădire se va putea amplasa în regim de construcție înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente;
- (4) În cazul clădirilor înșiruite se va avea în vedere asigurarea accesului, prin gang de trecere dimensionat conform legii, pentru mijloacele de intervenție;
- (5) Distanțele minime față de una din limitele laterale ale parcelei vor fi cele prevăzute în codul civil. La amplasarea unei construcții se va avea în vedere asigurarea însoțirii, circulației aerului și protecția la foc, precum și intervenția în caz de necesitate a proprietăților adiacente. De asemenea se va asigura spațiul necesar intervențiilor de necesitate pe parcela studiată;

- (6) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,0m, asigurându-se însorirea, circulația aerului și protecția la foc a vecinătăților;
- (7) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Noul Cod Civil;
- (8) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- (9) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit (dacă condițiile tehnice și proprietarii construcțiilor existente, permit acesta) alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

#### **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit (dacă condițiile tehnice și proprietarii construcțiilor existente, permit acesta) alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

#### **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de întoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- (4) În cazul fronturilor continue la stradă/construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;
- (5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (7) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (8) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,0m sau se va asigura accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
- (10) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

#### Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- (1) Se va consulta tabelul 15 atasat.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze,</li> <li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii,</li> </ul>

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	<p>sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare,</li> <li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri</li> </ul>
Financiar bancare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 20 persoane</li> </ul>
Construcții comerciale, servicii	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp,</li> <li>- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa</li> <li>- la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților</li> </ul>



<b>Funcțiune</b>	<b>nr. minim locuri de parcare</b>
Construcții culturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee,</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri în sala pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune</li> </ul>
Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban</li> <li>- 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagăne de copii</li> </ul>
Construcții învățământ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice</li> </ul>
Construcții și amenajări sportive/ turism și agrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru săli de sport, săli de antrenament,</li> <li>- obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare</li> </ul>
Construcții de locuințe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare/ 1 locuința unifamilială cu lot propriu</li> <li>- 1 loc parcare/ 1 apartament pentru locuințe colective</li> </ul>
Construcții productive / depozitari și agrozootehnice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.</li> </ul>

- (3) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- (4) Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5., precum și anexa 6.

#### **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (1) Se va consulta tabelul 15 atasat privind inaltimile maxime admisibile pentru fiecare tip de activitate in parte.
- (2) Înălțimea minima va respecta conditiile geotehnice.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate și a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizata).
- (4) Intervențiile ce vizează extinderi/completari ale funcțiunilor existente vor avea regimul de înălțime determinat de caracterul investiției în corelare cu specificul zonei, incadrandu-se in regimul de inaltime aprobat.

#### **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, nu vor crea conflicte in zonă;
- (2) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
  - materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- (3) În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial;
- (4) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (5) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare;
- (6) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale;
- (7) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- (8) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern;
- (9) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (10) Finisarea clădirilor se va prezenta astfel:
- Tencuieli:
    - Culori: Alb, crem, bej lapte, gri mahon, cărămiziu;
    - Materiale: tencuieli lise sau cu strop mic pentru fațade, piatră decorativă, cărămidă decorativă/ aparentă, lambriuri din lemn, placaje din piatră de calcar, marmură (în straturi subțiri ce subliniază orizontalitate sau verticalitate). Nu se admite folosirea următoarelor materiale: faianță, tencuieli strop mare, plăci de marmură spartă, piatră lăcuită, tablă, materiale plastice.
  - Acoperiș
    - Culori: cărămiziu, maron închis, gri antracit;
    - Materiale: țiglă din ceramică naturale, folii bitum. Coamele se vor realiza din țigle speciale prinse cu mortar de var. Lucarnele se vor conserva, în măsura în care există. Părțile metalice ale acoperișului (parazăpezi, jgheaburi, burlane etc.) și racordurile pentru scurgerea apelor pluviale realizate din tablă de zinc, se vor lăcui în tente de culoare închisă sau vor fi desfăcute sau înlocuite în întregime cu aceeași tentă de culoare ca a acoperișului. Se admite

folosirea ferestrelor de tip VELUX, doar dacă acest tip este utilizat pe întreaga suprafață a obiectivului;

- Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă sau materiale similare cu pantă de cel mult 45 grade;
- Balustrade:
  - Materiale: sticlă, fier forjat, lemn;
- Balcoane: cu parapete pline și transparente, din metal, sticlă sau lemn. Se interzic următoarele: culorile stridente la finisaje (galben, roșu, roz, verde, albastru etc.); utilizarea materialelor plastice; eliminarea decorațiunilor specifice (ancadrament, cornișe, brâuri, pilaștri); publicitatea de orice tip este interzisă.
- Tâmplărie:
  - Materiale: lemn și PVC, cu excepția spațiilor comerciale de la parter, unde sunt acceptate formule moderne high-tech (sticlă, oțel).

(11) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

## **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

- (1) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică;
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

- (4) Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- (5) Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- (6) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- (7) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- (8) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră;
- (9) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (10) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică;
- (11) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere;
- (12) 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;
- (13) Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor; în mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012;
- (14) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel;
- (15) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (16) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor;

- (17) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran;
- (18) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar;
- (19) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene; amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora;
- (20) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă;
- (21) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implică umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

### **Articolul 13 - Spatii libere și spatii plantate**

- (1) Se va consulta tabelul 15 atasat privind procentul minim de spatii verzi în interiorul parcelei.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- (3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- (5) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- (6) Parcajele publice vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (7) Spațiile verzi și plantate sunt cu rol decorativ și de agrement pentru construcțiile comerciale, servicii, construcții administrative și birouri, construcții culturale, construcții de turism și agrement și construcții de locuințe, și sub forma de aliniamente cu rol de protecție pentru construcțiile de sanătate, învățământ, activități productive, depozitari, agrozootehnice și echipamente TE.

## Articolul 14 – Împrejmuiri

(1) Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maximă 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii. Se va urmări ca împrejmuirile să fie transparente, dublate cu gard viu.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

### Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) se regăsește în tabelul 15.

### Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului se regăsește în tabelul 15.

Tabel 15

Zona M - Zone mixte										
Subzona M1 - Zona mixtă, comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire										
REGLEMENTARI  CONSTRUCȚII		UTILIZARI				REGIM ÎNĂLȚIME/ H max. la cornișă	POT	CUT	PROCENT min. SPAȚII VERZI / incintă	OBS.
		Permise		Permise cu condiționări	Interzise					
		prop	exist							
Locuințe individuale	Înșiruite	●		●		P+1+M / 14m	55%	2,2	20% (10)	Lot 150÷250mp
	cuplate	●		●		P+1+M / 14m	45%	1,8	20% (10)	Lot 250÷500mp
	izolate	●	○	●		P+1+M / 14m	35%	1,5	20% (10)	Lot >500mp
Locuințe colective		●		●		P+3+M / 17m	30%	1,6	20%	
Administrative (birouri)		●	○	●		P+2+M / 14m	60%	2,5	10%	
Financiar-bancare		●	○			P+2+M / 14m	60%	2,5	10%	
Comerciale / servicii		●	○	●		P+2+M / 14m	50%	2,5	5%	
Culte		●		●		H max 20m	40%	2,0	25%	
Cultură		●		●		P+2+M / 14m	40%	1,8	10%	
Învățământ		●		●		P+2+M / 14m	30%	1,4	20-15- 25%	
Sănătate		●		●		P+2+M / 14m	20%	1,0	20-15%	
Amenajări sportive		●		●		P+1 / 9m	50%	1,2	25%	
Spații verzi și construcții de agrement		●	○	●		P+1 / 6m	10%	0,1	25%	
Turism		●		●		P+2+M / 14m	30%	1,5	25%	
Activități productive/depozitari			○	●	●	P+1 / 9m	SF 50%	SF 1,5	20%	
Agrozootehnice				●		P+1 / 9m	SF 50%	SF 1,5	20%	
Construcții și echipamente TE		●	○			P+1 / 9m	SF 50%	SF 1,5	30%	
Transporturi		●	○	●						



Accese pietonale/carosabile	●	○							
Modernizări, reconversie, reparații	●		●						
Construcții provizorii			●						
Construcții gospodărie comunală			●						
Parcaje publice	●								

## AMPLASAREA FAȚĂ DE FACTORII DE RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

- (1) Pentru lucrările de construire în cadrul M1 autorizarea se va putea realiza ținând cont de respectarea condițiilor impuse de amplasarea acestor locații față de zone de risc natural (tasări etc), față de zone risc potențial natural și față de zone risc antropic (obiective SEVESO). De asemenea, se vor lua în considerare condițiile prin necesitatea respectării zonelor de protecție pentru căi ferate, rețele LEA, rețele apă, drum național, cimitir.

Locații	Zona de risc/potențial risc natural		Zona de risc tehnologic SEVESO	Zona de protecție					
	Inundații	Geo / taluz		Căi Ferate	LEA	Rețea apă	Drum Național	Cimitir	altele
M1	-	da	da (AEGL 3)	da	da	da	da	da	viaduct

**Pentru subzona M1 se vor aplica următoarele condiții în cadrul autorizării lucrărilor de construire:**

- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale;

- (3) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice;
- (4) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional;
- (5) Conform Planului Urbanistic General al municipiului Galați -aprobat, pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (AEGL 3, AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile LEGII Nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

AEGL 2 - Nivelul concentrației deasupra căruia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3- nivelul concentrației deasupra căruia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

- (6) În zonele din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, elaborarea reglementărilor urbanistice și/sau autorizarea executării lucrărilor de construcții va fi realizată cu respectarea distanțelor de siguranță și a compatibilității teritoriale stabilite în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.”
- (7) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994);
- (8) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot amplasa doar instalații de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;

- (9) În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- (10) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- (11) În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor;
- (12) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice și tehnico-edilitare;
- (13) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță) și cu obținerea avizului deținătorilor de rețele;
- (14) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

---

În scopul prezentei documentații PUD s-a luat în studiu o suprafață de teren de 661 mp ce cuprinde :

- 450 mp : terenul ce face obiectul PUD, aparținând domeniului privat, proprietate a beneficiarului ENACHE MARIOARA
- 211 mp : porțiune din calea de circulație ce bordează terenul ce face obiectul PUD pe latura de nord, aparținând domeniului public, proprietate a Mun. Galați

### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Calea de circulație ce bordează terenul ce face obiectul PUD în partea de nord deserveste local zona pe direcția est-vest și asigură accesul direct către artera principală Drumul de Centură. Centura orașului asigură accesibilitatea între Str. Brailei – Str. Combinatului – Str. Constantin Levaditti – Bd. Siderurgistilor – Str. Tecuci – Str. 9 Mai 1945 – Bd. Milcov – Str. Dr. Mihai Petrini Galatzi – Str. Ionel Fernic – Bd. Traian Vuia – Str. Grigore Ventura – Bd. George Cosbuc.

În prezent accesul în sit se poate face prin partea de nord a lotului, direct din calea de circulație ce bordează amplasamentul. Calea de circulație din zona de nord se prezintă sub forma unei artere cu dublu sens de circulație, cu fire de circulație carosabilă și pietonală. În zona de studiu PUD, aceasta are profilul stradal de cca. 7m.

### 3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața ocupată de imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. :

- $S_{\text{TEREN}} = 450 \text{ mp}$

Limitele maxime ale imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. :

- nord : 29,45m (cumulat)
- est : 16,01m
- sud : 29,05m (cumulat)
- vest : 14,62m

Vecinătățile directe ale imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. :

- nord : drum (cale de circulație de deservire locală, fără denumire, ce asigură accesul către Drumul de Centură)
- est : imobil propr. SC JETTA SRL

- sud : imobil propr. MARIN SILICA si MARIN ELENA ; imobil propr. GHEORGHE LAUIRENTIU si GHEORGHE LUMINITA
- vest : imobil propr. GHEORGHE LAUIRENTIU si GHEORGHE LUMINITA

### **3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE**

In cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. se identifica urmatoarele suprafete :

- Suprafața de teren construita : 0 mp
- Suprafața de teren libera : 450 mp

### **3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC**

Zona ce include obiectivul studiat prezinta caracter comercial / industrial. In vecinatatea terenului studiat intalnim spatii de depozitare, servicii si unitati comerciale, insa majoritatea terenurilor sunt libere de constructii. La mai mare departare de terenul ce face obiectul PUD se regasesc si constructii avand destinatia de locuinta. Zona este slab urbanizata. Procentul de ocupare a terenului (POT) este scazut, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de asemenea scazut.

Tesutul urban este alcatuit din parcele cvasi – regulate, in general de dimensiune medie si mare (punctual se contureaza si terenuri de mici dimensiuni). Deschiderea la strada (frontul loturilor) variaza intre aproximativ 10,00m – 100,00m, iar adancimea acestora variaza intre aproximativ 15,00m – 60,00m.

Frontul este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structura durabila, semi-durabila si provizorie, cu regim de înălțime P (parter) – P+1+M dispuse in regim izolat sau pe una din limitele laterale ale terenurilor (nu se poate vorbi despre regim de construire cuplat propriu-zis, intrucat nici unele din constructiile dispuse pe hotar nu sunt alipite de vreo alta cladire). In zona se intalnesc atat cladiri aflate in stare fizica buna, cat si in stare fizica medie si rea.

Regimul de aliniere al clădirilor variază între aproximativ 1,00m – 30,00m si nu se poate stabili o retragere dominanta. Cladirile mai noi si in stare buna sunt amplasate retras fata de aliniament.

Cladirile existente in zona sunt caracterizate de volumetrie simpla, in general mono-bloc, fara decrosuri si cu aspect industrial. Intrucat constructiile din zona nu prezinta balcoane si / sau logii, gradul de transparenta al tesutului construit este foarte redus.

Datorita geometriei loturilor (in cea mai mare parte lungi si inguste), cladirile sunt in general dispuse cu latura scurta spre strada si cu latura lunga (de obicei fatada principala) spre lateralul lotului. Fatadele orientate catre strada prezinta tratare foarte simpla, fie cu goluri mici si putine pentru ferestre, fie lipsite de goluri. Loturile cu deschidere mai generoasa au cladirile orientate cu fatada principala spre strada.

Modul de acoperire al constructiilor in zona este in general in sarpanta. Structura sarpantelor este realizata in una – patru ape. Gama cromatica a invelitorilor cuprinde atat nunate calde (rosu, caramiziu, maro), cat si nuante reci (gri, argintiu, verde, albastru). Textura finisajelor invelitorilor este in general fina, cu finisaj mat, existand si exceptii (tabla stralucitoare).

Fatadele cladirilor prezinta in general deschideri de mici si medii dimensiuni pentru ferestre si usi, insa cladirile mai nou construite prezinta si deschideri de dimensiune medie. Fatadele sunt realizate in general fara decoratii, cu design pur functional; punctual intalnim ancadramente realizate din culoare. Gama cromatica a fatadelor include culori calde (nuante de galben, bej), dar mai ales culori reci (nuante de gri, verde, albastru). Textura finisajelor fatadelor este fie fina, fie grunjoasa, cu finisaj mat. Geamurile ferestrelor prezinta reflexii discrete, ce nu degradeaza imaginea urbana.

Imprejmirile la strada ale loturilor din zona sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din plasa metalica, din tabla, din lemn sau din beton. Imprejmirile la strada ale loturilor prezinta in general grad foarte redus de transparenta, fiind aproape exclusiv opace. Acestea au inaltimea medie de aproximativ 2,00m. Gama cromatica a imprejmirilor include culori calde (nuante de bej, galben) si nuante reci (gri, argintiu, verde, albastru). Textura finisajelor imprejmirilor la strada este fie fina, fie grunjoasa, cu finisaj mat.

Calea de circulatie din zona de nord se prezintă sub forma unei artere cu dublu sens de circulație, cu fire de circulație carosabila si pietonala. In zona de studiu PUD, aceasta are profil stradal de cca. 7m. Calea de circulatie este fara imbracaminte rutiera rigida (drum de pamant). Aceasta este deservita de retea de energie electrica si de retea de termoficare.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul ce a generat necesitatea elaborării PUD este liber de construcții. În vecinătatea terenului se regăsesc spații comerciale, servicii de întreținere și reparație auto, spații de depozitare, construcții tehnico-edilitare.

### 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

În cadrul zonei studiate, delimitată conform pieselor desenate, se regăsesc următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- Terenuri aparținând domeniului public, proprietate a Municipiului Galați : 211 mp
- Terenuri aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice și juridice : 450 mp

Terenul ce face obiectul PUD este proprietatea beneficiarului ENACHE MARIOARA, conform Contractului de Vânzare nr. 2235 din data de 22.11.2013 și este identificat prin nr. cadastral 116002, nr. carte funciara 116002.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologică a terenului :

- 0,00m ÷ 0,70m : strat de umplutura pământ negru și brun, local eterogenă în suprafață
- 0,70m ÷ 5,00m: orizont de loess galben, sensibil la umezire, vartos în suprafață, umezit spre și în baza, consistent, galben-cafeniu, ușor argilos

Indici geotehnici :

- Granulozitate : pietris 0% ; nisip 12% - 13% ; praf 65% - 68% ; argila 19% - 22%
- Umiditatea naturală :  $14,9\% \leq w \leq 19,0\%$
- Limita de framantare :  $10,6\% \leq w_L \leq 11,0\%$
- Limita de curgere :  $31,3\% \leq w_P \leq 32,1\%$
- Indicele de plasticitate :  $20,3\% \leq I_p \leq 21,5\%$

- Indicele de consistenta :  $0,66 \leq I_c < 0,81$

Condiții de fundare si recomandări:

- Fundare directa, pana la adancimea impusa constructiv si cu respectarea adancimii limita de inghet (- 1,00m)
- Adancimea minima de fundare va fi de -1,50m pentru fundatiile exterioare si -1,00 m pentru fundatiile interioare
- Presiunea conventionala de calcul maxim admisa : 100 kPa
- Se recomanda sistematizarea verticala a terenului din jurul constructiei va asigura indepartarea apelor pluviale si evitarea stagnarii acestora
- Structura de rezistenta a constructiei se va rigidiza pentru micsorarea sensibilitatii la deformatiile terenului de fundare si pentru preluarea tasarilor neuniforme

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA**

Amplasamentul nu prezintă accidente de teren vizibile.

Conform studiului geotehnic, zonele in care grosimile stratului de pamant negru vor fi mai mari decat cota de fundare, sau daca la adancimea de fundare impusa constructiv vor fi depistate zone cu umpluturi eterogene cu resturi de caramizi, moloz etc. sau cu umiditati excesive, mai mari decat a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina in totalitate si golul rezultat va fi completat pana la cota de fundare cu pamant galben curat cu umiditatea optima de compactare, compactat corespunzator cu mijloace de terasare semi-mecanice, in strate subtiri de cca. 15-20 cm.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Nivelul hidrostatic al pânzei de apa subterana nu fost interceptat in forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi de mai mari de 5,00 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament si in funcție de acesta.



### 3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD KS, TC)

Seismic, zona studiata este situata in aria de hazard seismic pentru proiectarea cu valoarea accelerației orizontale  $a_g=0,30g$  (accelerația terenului pentru proiectare), determinata pentru intervalul mediu de recurenta/referința (IMR) corespunzător stării limita ultime. Valoarea perioadei de control (colt) al spectrului de răspuns este  $T_c=1,0$  sec (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/2013). Amplasamentul cercetat, se încadrează in zona cu gradul 8 de intensitate macroseismica, situându-se in apropierea liniei de fractura tectonica majora Focșani – Nămolosa – Galați. Datorita acestui fapt in zona municipiului Galați se resimt puternic cutremurile de pământ cu epicentru in zona Vrancea.

### 3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURA, STARE, ETC.)

Analiza fondului construit existent in vecinatatea imobilului ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :

- Inaltime : P (parter) – P+1E / P+M
- Structura : clădiri durabile, semi-durabile si provizorii
- Stare : buna, medie si rea

Analiza fondului construit existent pe terenul ce a generat necesitatea elaborarii P.U.D. :

- Inaltime : nu este cazul
- Structura : nu este cazul
- Stare : nu este cazul

### 3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează, conform avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 485 din 02.04.2018 :

*Alimentare apa canal :*

- Conform avizului nr. 13554 / 27.04.2018 emis de APA CANAL S.A. GALATI, in vecinatatea terenului ce a generat necesitatea elaborarii PUD, societatea nu are in exploatare retele de apa sau canalizare

*Alimentare cu energie electrica :*

- Conform avizului nr. 30501820418 / 05.07.2018 emis de SDEE MUNTENIA NORD, calea de circulatie ce bordeaza terenul ce face obiectul PUD pe latura de nord este echipata cu retea electrica tip LEA 0,4kV si cu retea electrica tip LES 0,4 kV
- Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUD nu prezintă bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrica

*Gaze naturale :*

- Conform avizului nr. 312.624.418 / 11.05.2018 emis de DISTRIGAZ SUD RETELE – ENGIE, in vecinatatea terenului ce a generat necesitatea elaborarii PUD, societatea nu detine retele sau alte instalatii de distributie a gazelor naturale.

*Incalzire si apa calda de consum :*

- nu este cazul

*Alimentare cu energie termica :*

- Conform avizului nr. 4363 / 21.08.2018 emis de ELECTROCENTRALE GALATI SA, calea de circulatie ce bordeaza terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUD este echipata cu retea de apa fierbinte.
- Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUD nu prezintă bransament la rețeaua de alimentare cu energie termica

*Telefonizare :*

- nu este cazul

*Transport urban :*

- nu este cazul

## 4. REGLEMENTĂRI

---

### 4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar este realizarea obiectivului HALA METALICA SI IMPREJMUIRE TEREN.

a) Compartimentare :

- Parter : Spatiu de lucru (reparatie si intretinere auto) ; vestiar; grup sanitar ; 2 birouri; scara acces etaj partial
- Etaj partial : supanta ; 2 birouri ; grup sanitar

b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :

- Extindere rețele edilitare de apa, canalizare si gaze naturale
- Realizare bransamente / racorduri la rețelele de apa, canalizare, electricitate (subteran) si gaze naturale

c) Amenajari de incinta :

- Circulatii interioare : 119 mp (26,44% din suprafata totala a terenului)
- Spatii de parcare : 25 mp (2 autovehicule)
- Spatii plantate : 90mp (20% din suprafata totala a terenului)

### 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

a) Funcțiune propusa :

- functiunea propusa se afla in concordanta cu utilizarile admise in zona, respectiv servicii de reparatie si intretinere auto

b) Amplasarea constructiei :

- regim de construire :
  - constructie izolata
- pozitionare :
  - constructie amplasata catre posteriorul lotului, de-a lungul laturilor de est si de sud
- amplasare fata de aliniament :
  - constructie retrasa fata de aliniament la distanta mai mare de 5m, conform prevederilor PUG Galati
  
- amplasare fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei :
  - constructie retrasa fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

c) Conformarea constructiei :

- regim de inaltime :
  - inaltimea constructiei propuse este P+1E (partial), Hmax = 6,50m (inaltimea la coama fata de cota  $\pm 0,00\text{m}$ )
- retragerea fata de aliniament :
  - cladirea propusa este retrasa fata de aliniament, la o distanta mai mare de 5m, conform cu prevederile PUG Galati (6,10m fata de limita nordica)
- retragerea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:
  - constructia propusa se afla la distanta de minim 0,60m fata de laturile de est si de sud, fatadele aferente avand ferestre de lumina, ce nu permit vederea catre fondul invecinat
  - constructia propusa se afla la distanta mai mare de 0,60m (1,45m) fata de latura de vest, fatada aferenta fiind opaca (nu contine goluri / deschideri pentru usi sau ferestre)
- distanta dintre cladiri :
  - nu este cazul

- volumetrie :
  - se propune realizarea unui volum simplu, monobloc
  - volumul propus este adecvat scării impuse de tesutul învecinat
  - construcția propusă prezintă acoperire în șarpantă, în conformitate cu caracterul zonei
- arhitectura fatadelor :
  - fațadele clădirii propuse au deschideri pur funcționale pentru uși și ferestre
  - fațada de nord este proiectată ca fațada principală, cu deschideri mari pentru accesul autovehiculelor
  - fațadele de est și de sud prezintă ferestre de lumină de dimensiune mică și medie ; ferestrele de dimensiune medie de pe fațada estică sunt fixe, cu geam mat
  - fațada de vest este opacă
- finisaje :
  - clădirea propusă va avea închiderile perimetrice și acoperișul din panouri sandwich
- gama cromatică :
  - clădirea propusă va fi finisată cu nuanțe de alb și gri

#### 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

În conformitate cu Legea Nr. 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare, anexa 2, indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință
  - nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate:
    - \* suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m

- \* suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor
  - \* spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile
  - \* suprafața balcoanelor
  - \* suprafața logiilor
  - \* suprafața teraselor deschise și neacoperite
  - \* suprafața teraselor și copertinelor necirculabile
  - \* suprafața podurilor neamenajabile
  - \* aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
  - \* scările exterioare
  - \* trotuarele de protecție
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei
    - suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces
    - proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

S-au exclus din calculul ariilor construite și desfășurate următoarele :

- Aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
- Trotuarele de protecție

ARIA CONSTRUITA folosita pentru calculul P.O.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare :

- $A_c = 216m$

ARIA DESFASURATA folosita pentru calculul C.U.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările si completările ulterioare :

- $A_D = 237m$

Dimensiuni maximale în plan :

- 8,00m x 27,00m

#### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)**

Distanțele minime între obiectivele propuse si limitele de proprietate:

- fata de limita de nord : 6,10m
- fata de limita de sud : 0,60m
- fata de limita de est : 0,60m
- fata de limita de vest : 1,45m

Distanțele obiectivelor propuse fata de constructiile existente si mentinute pe teren :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal : latura de nord a lotului, direct din calea de circulatie ce asigura accesibilitatea catre Drumul de Centura
- acces carosabil : latura de nord a lotului, direct din calea de circulatie ce asigura accesibilitatea catre Drumul de Centura

- acces utilaje pentru stingerea incendiilor : latura de nord a lotului, direct din calea de circulatie ce asigura accesibilitatea catre Drumul de Centura

#### **4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE**

Construcția propusa va fi amplasata in zona sud-estica a terenului. Fațada principala a construcției propuse este orientata către calea de circulatie din zona de nord. Accesul in construcție se realizează prin fațada nordica. In urma propunerii, curtea constructiei se va desfasura de-a lungul laturilor de nord si de vest.

Pe teren nu exista constructii cu care sa se armonizeze cea nou – propusa.

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Nu este cazul.

#### **4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Se propune supralargirea si modernizarea caili de circulatie ce bordeaza terenul ce a generat PUD pe latura de nord la ampriza de 7.50m, conform profilului transversal tip 3 prezentat in PUZ UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41. In sit, circulația auto si cea pietonala se desfasoara pe aleile pavate proiectate.

Conform RLU aferent PUG Galati, pentru constructii industriale se impune a se amenaja minim un loc de parcare la 150mp suprafată desfășurată a construcției pentru activități desfășurate pe o suprafată de 101-1.000 mp.

Construcția propusa are suprafata desfasurata de 237mp. Conform prescripțiilor de mai sus, in incinta se impune amenajarea a minim 2 locuri de parcare.

In cadrul obiectivului propus s-a prevazut amenajarea a 2 spatii de parcare.



#### **4.8. PRINCIPII SI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasamentul necesita intervenții de sistematizare verticala pentru uniformizarea terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticala* al prezentei documentații. Amplasarea clădirii in zona sud-estica a terenului asigura deschidere suficienta a curții pentru dezvoltarea spatiilor plantate.

#### **4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDIȚIONĂRII IMPUSE DE ACEASTA**

Nu este cazul.

#### **4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (DUPĂ CAZ)**

Nu este cazul.

#### **4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VICINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ)**

Se propun urmatoarele :

- Extinderea rețelelor edilitare de apa, canalizare si gaze naturale pe calea de circulatie ce bordeaza terenul ce a generat PUD pe latura de nord
- Supralargirea si modernizarea caii de circulatie ce bordeaza terenul ce a generat PUD pe latura de nord la ampriza de 7.50m, conform profilului transversal tip 3 prezentat in PUZ UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41

#### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Conform RLU aferent PUG Galati, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și plantate în procent de minim 20% din suprafața terenului.

Spatiul neocupat de constructii si circulatii interioare va fi inierbat. Acesta va ocupa 90m , respectiv 20% din suprafața terenului.

#### **4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 30,31m – 32,46m (Sistem Cote Marea Neagră) si prezintă înclinație orientata dinspre est înspre vest.

#### **4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA**

Se va avea în vedere schimbarea înclinației terenului, pentru evacuarea apelor pluviale către calea de circulație din zona de nord.

Latura de nord a terenului se va nivela la cota de 31,40m, iar latura de sud se va încarca până la cota de 31,60m pentru a asigura o pantă de cel puțin 1%. În jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale.

#### **4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIERIA SI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)**

Alinierea construcțiilor propuse :

- distanța față de limita de nord : 6,10m

Înălțimea construcțiilor propuse :

- regim de înălțime : P+1E (partial)
- $H_{MAX} = 6,50$  m (înălțimea la coama fata de cota  $\pm 0,00$ m)

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T .REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 48%

#### 4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 0,52

#### 4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE,REȚELE, RACORDURI)

*Alimentare apa canal:*

- Se propun urmatoarele :
  - Extinderea rețelilor de apa si canalizare pe calea de circulatie ce bordeaza terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUD in partea de nord
  - Realizarea unui bransament, respectiv a unui racord la rețelele de apa, respectiv de canalizare, ulterior finalizarii lucrarilor de extindere
  - Realizarea unui put forat, respectiv realizarea unui bazin vidanjabil in incinta pana la finalizarea lucrarilor de extindere a rețelilor de apa si canalizare

*Alimentare cu energie electrica:*

- Se propune realizarea unui bransament subteran la rețeaua de energie electrica tip LEA 0,4 kV existenta pe calea de circulatie ce bordeaza terenul ce face obiectul PUD in zona de nord

*Gaze naturale:*

- Se propun urmatoarele :

- Extinderea rețelei de gaze naturale pe calea de circulație ce bordează terenul ce a generat necesitatea elaborării PUD în partea de nord
- Realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale, ulterior finalizării lucrărilor de extindere

*Incalzire și apă caldă de consum :*

- nu este cazul

*Alimentare cu energie termică :*

- nu este cazul

*Telefonizare :*

- nu este cazul

*Transport urban :*

- nu este cazul

#### 4.18. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPUȘ)

INDICATORI URBANISTICI	UTR 37 : ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE/ SERVICII / LOCUINTE INDIVIDUALE	SPATII VERZI	FUNCTIUNI EXISTENTE: COMERT, SERVICII, ZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO- EDILITARE, (CU EXCEPTIA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR TEHNOLOGICE)
POT	50 % *	10 % *	50 % *
CUT	2.5 *	0.2 *	1.0 *

\* posibilitati maxime, conform P.U.G. GALATI

INDICATORI URBANISTICI	TERENUL CE A GENERAT NECESITATEA ELABORARII PUD	
	situatie existenta	situatie propusa
POT	0,00 %	48 %
CUT	0.00	0,52

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	mp	%	mp	%
<b>CIRCULATII PUBLICE</b>	<b>211,00</b>	<b>31,92</b>	<b>211,00</b>	<b>31,92</b>
Circulatie carosabila	133,00	20,12	163,00	24,66
Circulatie pietonala	39,00	5,90	48,00	7,26
Teren neamenajat	39,00	5,90	0,00	0,00
<b>CURTI CONSTRUCTII</b>	<b>450,00</b>	<b>68,08</b>	<b>450,00</b>	<b>68,08</b>
Suprafata construita	0,00	0,00	216,00	32,68
Suprafata desfasurata	0,00	---	237,00	---
Amenajari de incinta	0,00	0,00	234,00	35,40
Teren neamenajat	450,00	68,08	0,00	0,00
<b>SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU PUD</b>	<b>661,00</b>	<b>100,00</b>	<b>661,00</b>	<b>100,00</b>

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	mp	%	mp	%
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>216,00</b>	<b>48,00</b>
<b>SUPRAFATA DESFASURATA</b>	<b>0,00</b>	<b>---</b>	<b>237,00</b>	<b>---</b>
<b>TEREN NEAMENAJAT</b>	<b>450,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AMENAJARI DE INCINTA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>234,00</b>	<b>52,00</b>
Circulații interioare	0,00	0,00	119,00	26,44
Parcări la sol	0,00	0,00	25,00	5,56
Spatii verzi plantate	0,00	0,00	90,00	20,00
<b>SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI CE FACE OBIECTUL PUD</b>	<b>450,00</b>	<b>100,00</b>	<b>450,00</b>	<b>100,00</b>

## **5. CONCLUZII**

---

### **5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Realizarea investiției propuse creează o unitate de servicii, respectiv reparatie si intretinere autovehicule.

### **5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.**

Obiective de utilitate publica :

- Extinderea rețelilor edilitare de apa, canalizare si gaze naturale pe calea de circulatie ce bordeaza terenul ce a generat PUD pe latura de nord
- Supralargirea si modernizarea caii de circulatie ce bordeaza terenul ce a generat PUD pe latura de nord la ampriza de 7.50m, conform profilului transversal tip 3 prezentat in PUZ UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41

Obiective a căror realizare se afla in sarcina beneficiarului :

- Edificare constructie propusa
- Realizarea bransamentelor către obiectivul propus
- Platforme si trotuare in incinta
- Acces carosabil
- Spatii plantate, amenajări exterioare

### 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Consideram ca propunerile făcute de beneficiar sunt în concordanță cu caracterul zonei și cu reglementările impuse de documentațiile de urbanism aprobate. Amplasarea construcției s-a făcut cu sensibilitate față de forma și dimensiunile lotului, iar amenajările de incintă au urmărit buna accesibilitate în sit și dezvoltarea spațiilor plantate.

## 6. ANEXE

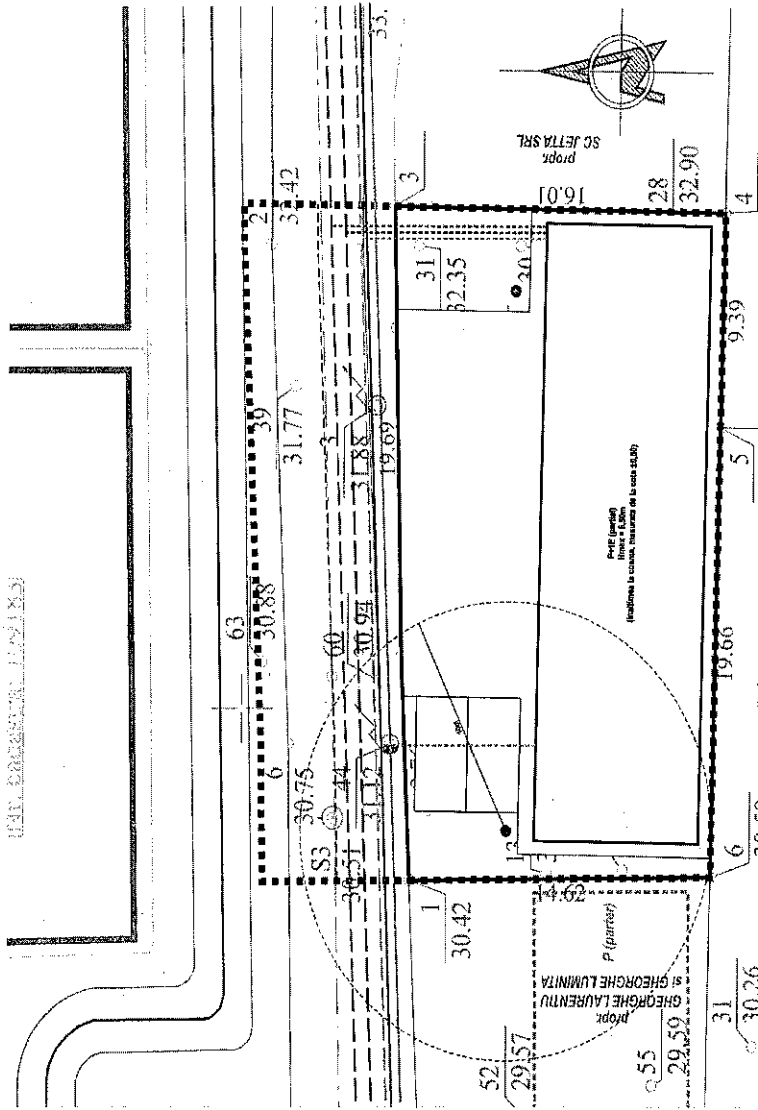
---

Conform cu Certificatul de Urbanism Nr. 485 din 02.04.2018, la prezenta documentație se vor anexa următoarele documente, în copie :

- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Dovada achitării taxei RUR
- Titlul de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciara
- Aviz apa canal
- Aviz alimentare cu energie
- Aviz gaze naturale
- Aviz alimentare cu energie termica
- Aviz sanatatea populatiei
- Acord notarial vecini (activitate)
- Punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat O.C.P.I.



UNI. ORIENTATA 1121183



**LEGENDA**

- Limita zonei de studiu PUD
- Limita de proprietate a terenului ca a general PUD
- Limita constructiei propuse
- Limita amenajarii de incinta propuse
- Reteaua de energie electrica tip LEA 0,4/1 kV cablat
- Reteaua de energie electrica tip LES 0,4/1 kV acatata
- Bransament subteran propus la rețeaua de energie electrica
- Reteaua de apa propusa pentru studiu
- Bransament propus la rețeaua de apa (planul cotidentific)
- Per foraj propus (pentru la realizarea scaturilor necesi de apa, respectiv a bransamentului la rețeaua de apa)
- Reteaua de canalizare propusa pentru studiu
- Reteaua de canalizare propusa (planul cotidentific)
- Racord propus la rețeaua de canalizare (planul cotidentific)
- Date tehnice (planul cotidentific) pentru studiu de realizare a rețelei de canalizare, respectiv a rețelei de alimentare
- Reteaua de gaze naturale propusa pentru studiu
- Bransament propus la rețeaua de gaze naturale (planul cotidentific)
- Reteaua de alimentare cu energie termica acatata

HALA METALICA SI IMPREJURIRE TEREN

MUN. GALATI, STR. ORUMUL DE CENTURA NR. 81A

REGLEMENTARI EDILITARE

12/2018 P.U.D. US

12/22/2018 P.U.D. US

