

HOTĂRÂREA nr. 349

din 31.07.2019

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 37, str. Drumul de Centură nr. 108

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 394/18.07.2019*

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 31.07.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 46638/18.07.2019, a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 46640/18.07.2019, 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. 129, alin. (2) lit. c, alin. (6), lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 12672/01.03.2019, al documentației Plan Urbanistic de Detaliu, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 37, str. Drumul de Centură nr. 108, 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. 108, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de spălătorie auto, pe terenul proprietate, beneficiar, Societatea Legend Cars GV 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 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 general al municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretar General,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

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



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

NR. 12672 / 01.03.2019

Conform Legii 350/2001 – art. 48 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural – volumetrica, modul de ocupare a terenului si nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia.

In conformitate cu prevederile art. 10 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011 si Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010, intocmim prezentul "raport al informarii si consultarii publicului" a documentatiei Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul de investitie:

"P.U.D. CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO", STR. DRUMUL DE CENTURĂ, NR. 108, GALAȚI BENEFICIAR: S.C. LEGEND CARS GV S.R.L.

Elaborator: urb. Atanasia Mandru (Stoica), S.C. Machbar Atelier S.R.L., Galati, str. Dr. Răutu, nr. 11, Bl. A4, Ap. 8/12, telefon: 0755173128, str. Tecuci, nr.3, Tel: 748158275, e-mail: atanasia.mandru@gmail.com.

Implicarea publicului în etapa pregatitoare a P.U.D s-a realizat exclusiv prin grija beneficiarului, care a prezentat acordurile notariale ale vecinilor direcți ai parcelei care a generat P.U.D.: doamna Dimiciuc Rodica, domnul Moraru Alexandru, doamna Vișen Rodica.

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

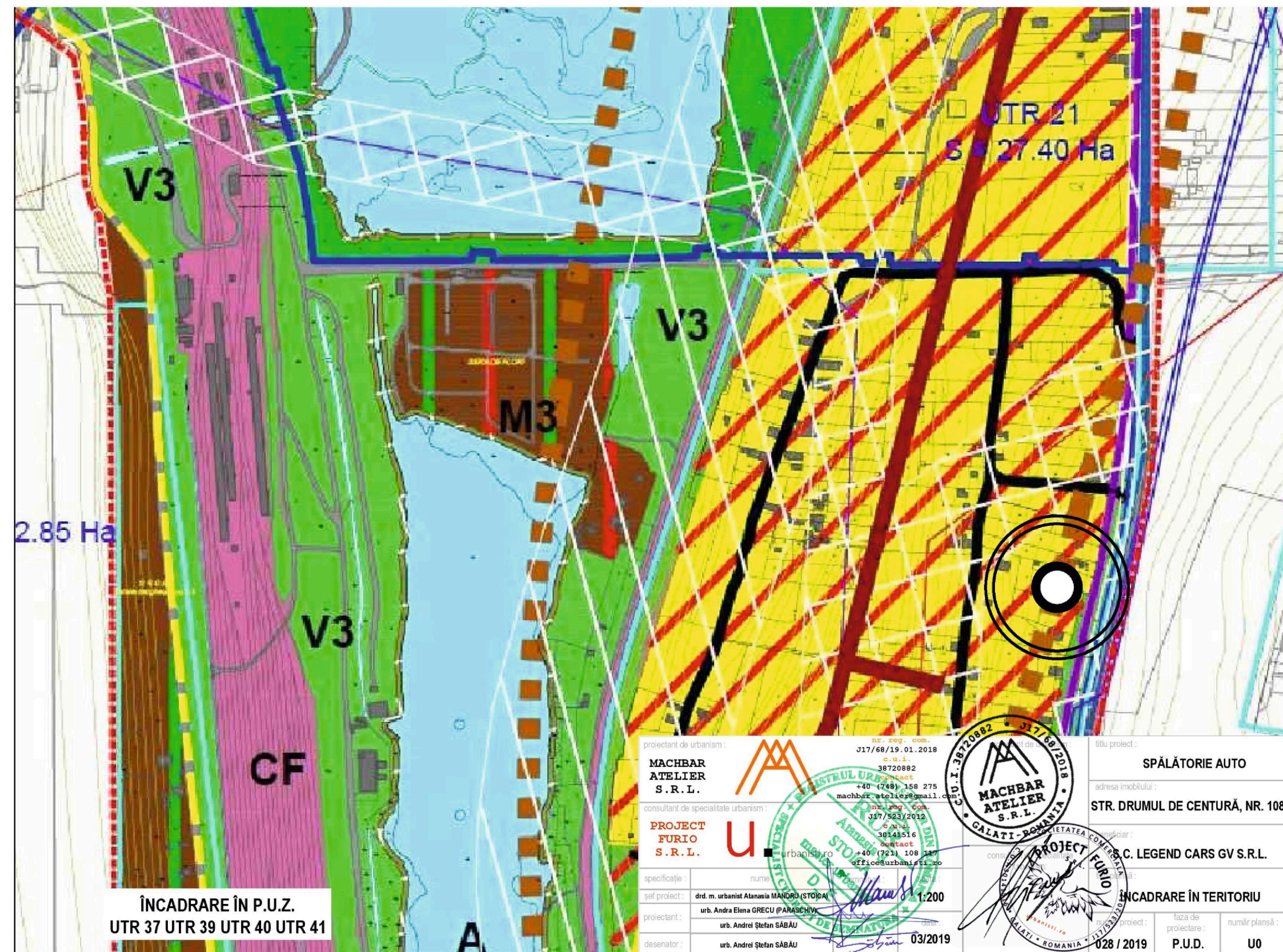
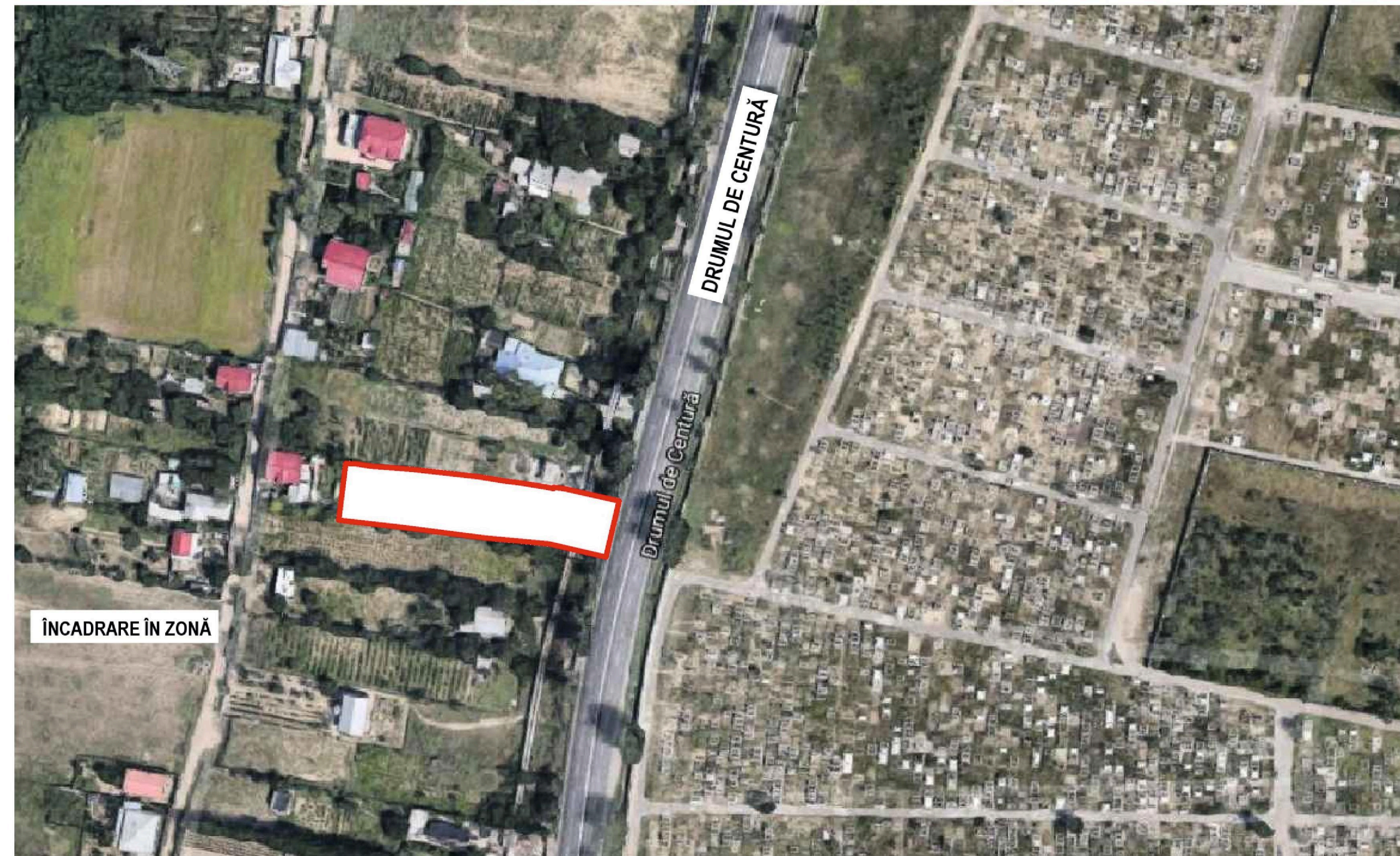
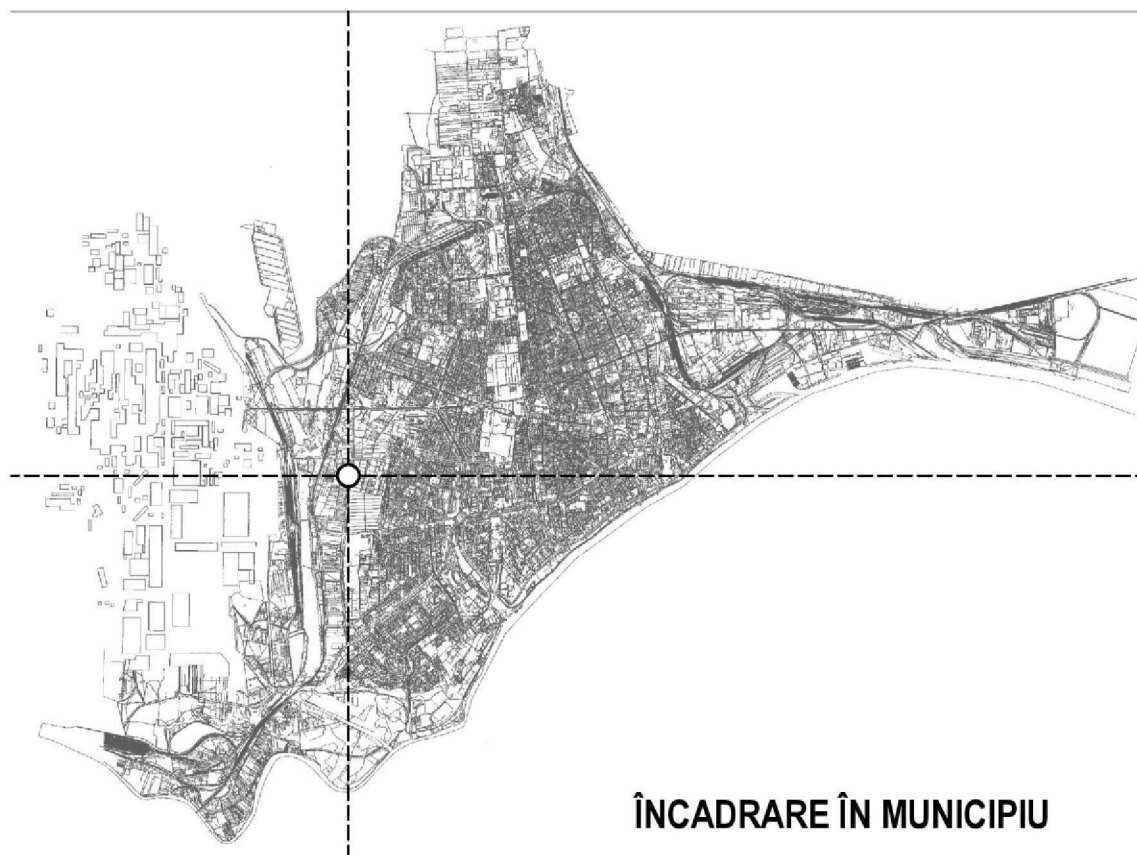
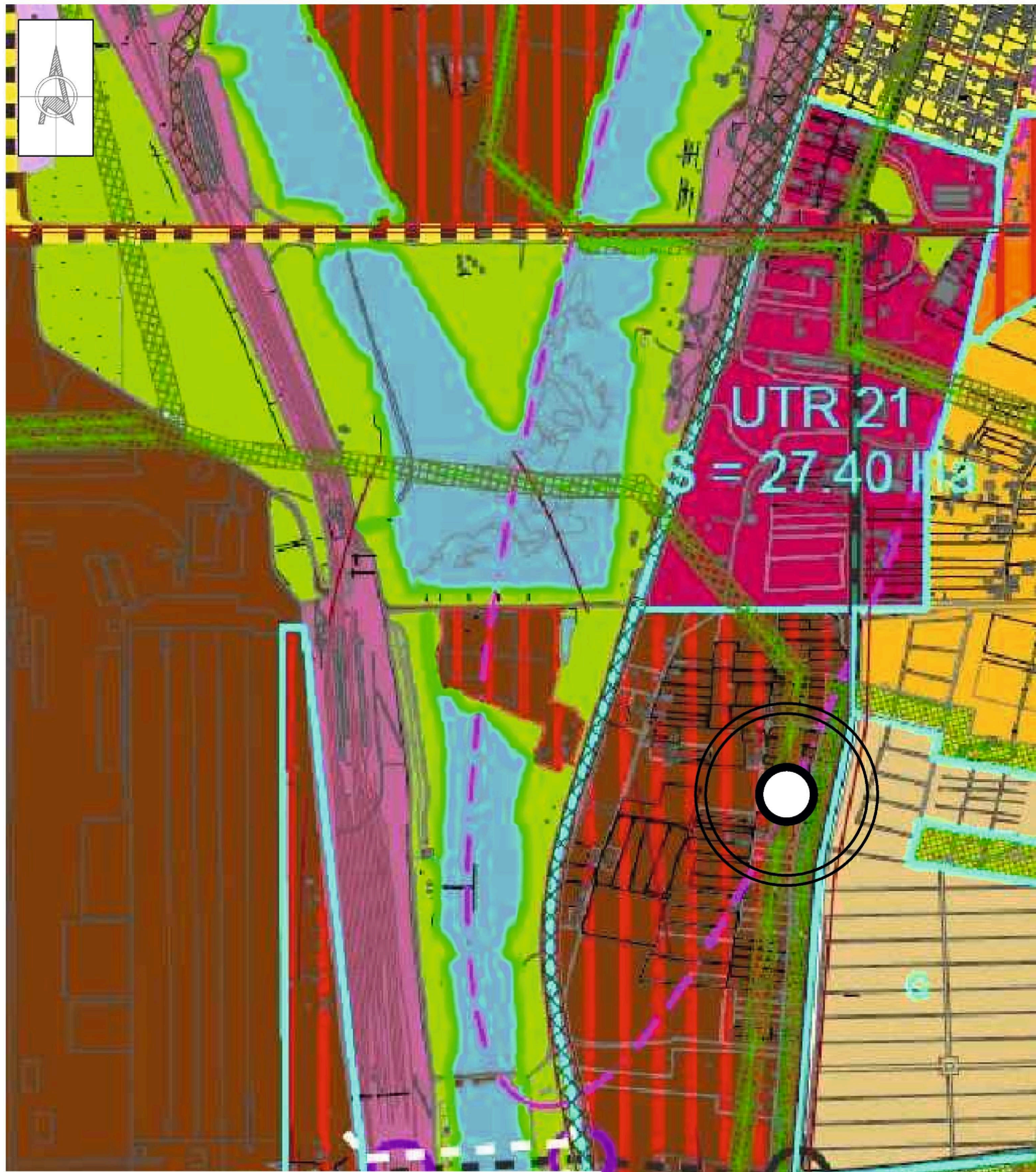
Implicarea publicului în etapa aprobarii P.U.D. se va realiza prin afișarea automată pe pagina web a P.M.G. a listei documentațiilor aflate în curs de avizare și aprobare.

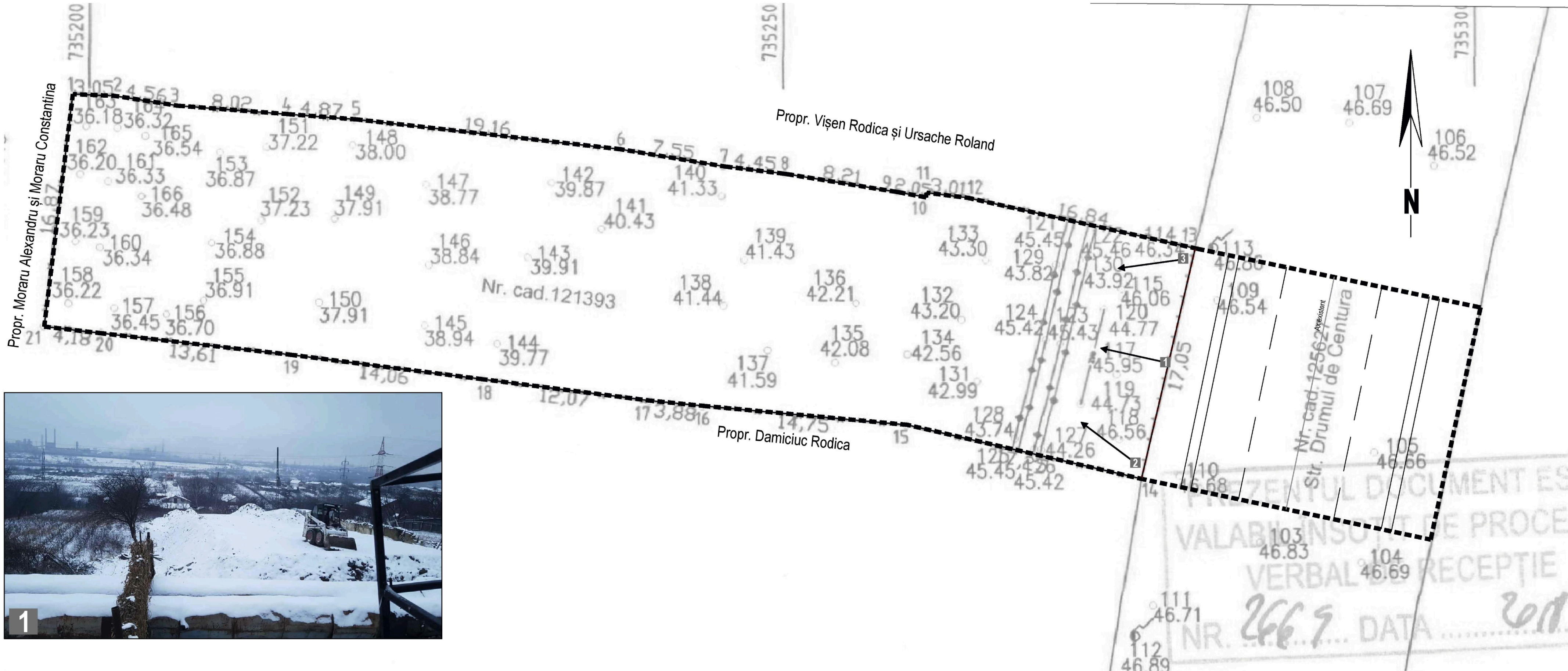
Avand în vedere cele prezentate, se propune: analizarea, deliberarea și însușirea acestui raport de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) și Consiliul Local Galați

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

Dragoș Trăistaru/2ex/19.02.2019

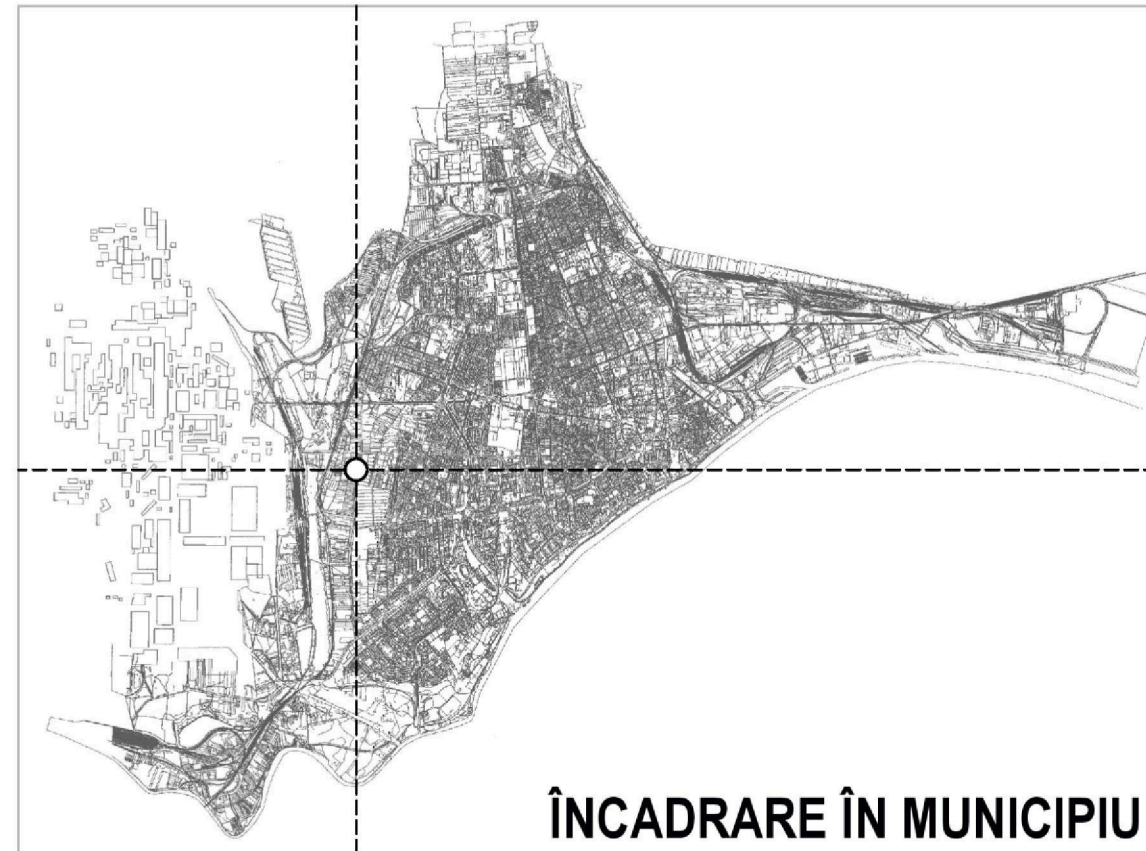
**Raportul informarii si consultarii publicului cf. H.C.L. nr. 238 / 2011, cu modificarile si completarile ulterioare*



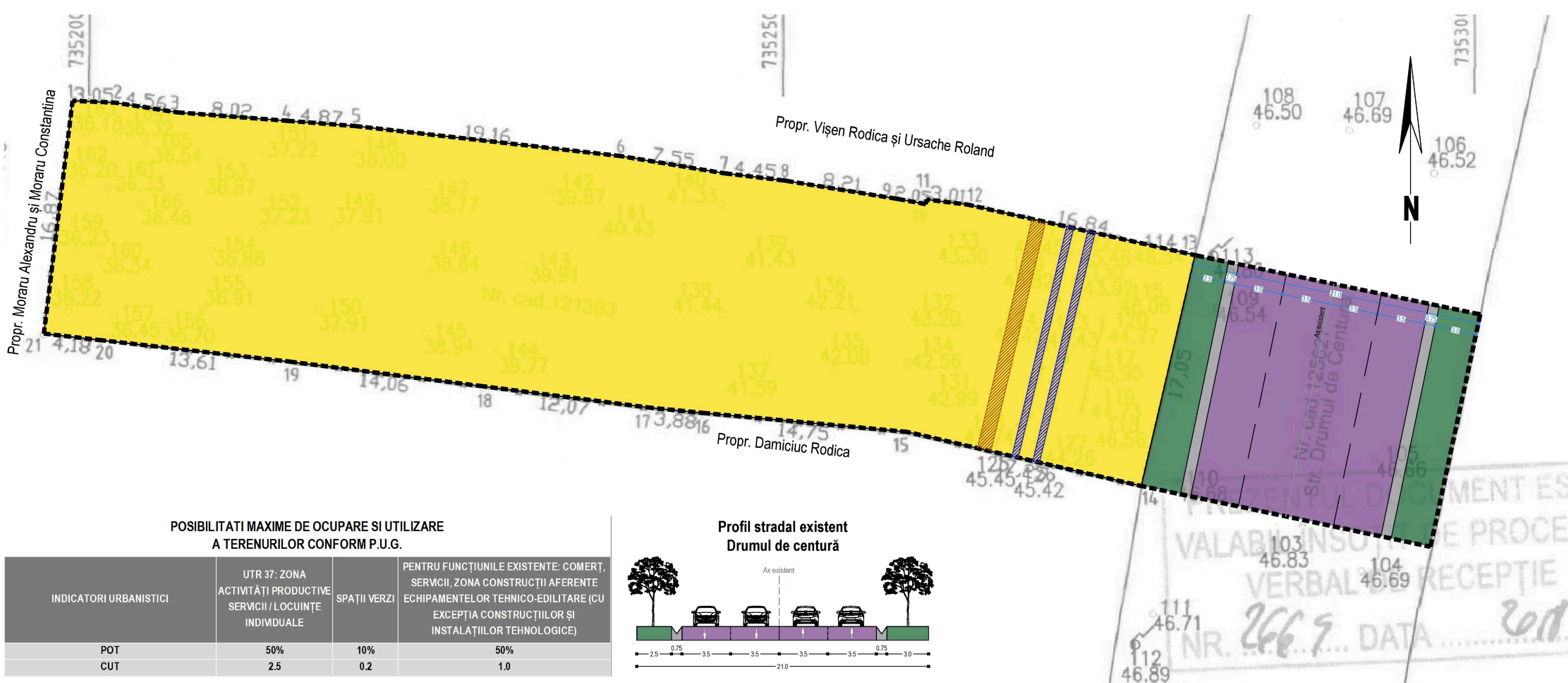


LEGENDA

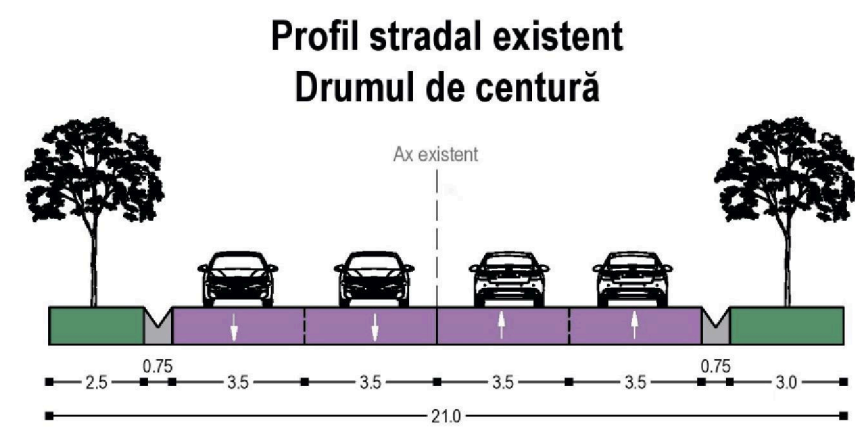
LIMITE	
-----	Limita zonei de studiu P.U.D.
-----	Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.D.
-----	Aliniament
-----	Axul străzii



proiectant de urbanism: MACHBAR ATELIER S.R.L.		Bilu proiect: SPĂLĂTORIE AUTO	
consultant de specialitate urbanism: PROJECT FURIO S.R.L.		adresa imobilului: STR. DRUMUL DE CENTURĂ, NR. 108	
specificație:		beneficiar: S.C. LEGEND CARS GV S.R.L.	
gel proiect: dtd. m. urbanist Alinaela MANDRU (STOICA)		planșă: SITUAȚIE EXISTENTĂ	
proiectant: urb. Andrei Greșcu (PARACHE)		fața de proiectare: P.U.D.	
desenator: urb. Andrei Ștefan SĂBAU		număr planșă: U1a	



POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR CONFORM P.U.G.			
INDICATORI URBANISTICI	UTR 37: ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE SERVICII / LOCUINȚE INDIVIDUALE	SPAȚII VERZI	PENTRU FUNCȚIUNILE EXISTENTE: COMERȚ, SERVICII, ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE (CU EXCEPȚIA CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR TEHNOLOGICE)
POT	50%	10%	50%
CUT	2.5	0.2	1.0



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD		
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULAȚII PUBLICE	360.00	20.59%
Circulație carosabilă (inclusiv acostamente)	265.00	15.16%
Fâșii plantate	95.00	5.43%
CURȚI CONSTRUCȚII	1388.00	79.41%
Arie construită	0.00	0.00%
Arie desfășurată	0.00	0.00%
Teren neamenajat	1371.08	78.44%
Amenajări de incintă	16.92	0.97%
ARIE TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUD	1748.00	100.00%

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD		
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0.00	0.00%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0.00	0.00%
TEREN NEAMENAJAT	1371.08	98.78%
AMENAJĂRI DE INCINTĂ	16.92	1.22%
Spații plantate	0.00	0.00%
Echipamente tehnico-edilitare (*)	16.92	1.22%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	1388.00	100.00%
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. Existent = 0,00%	
	C.U.T. Existent = 0,00	

(*) NOTĂ - Suprafața aferentă rețelei de termoficare pozată aerian

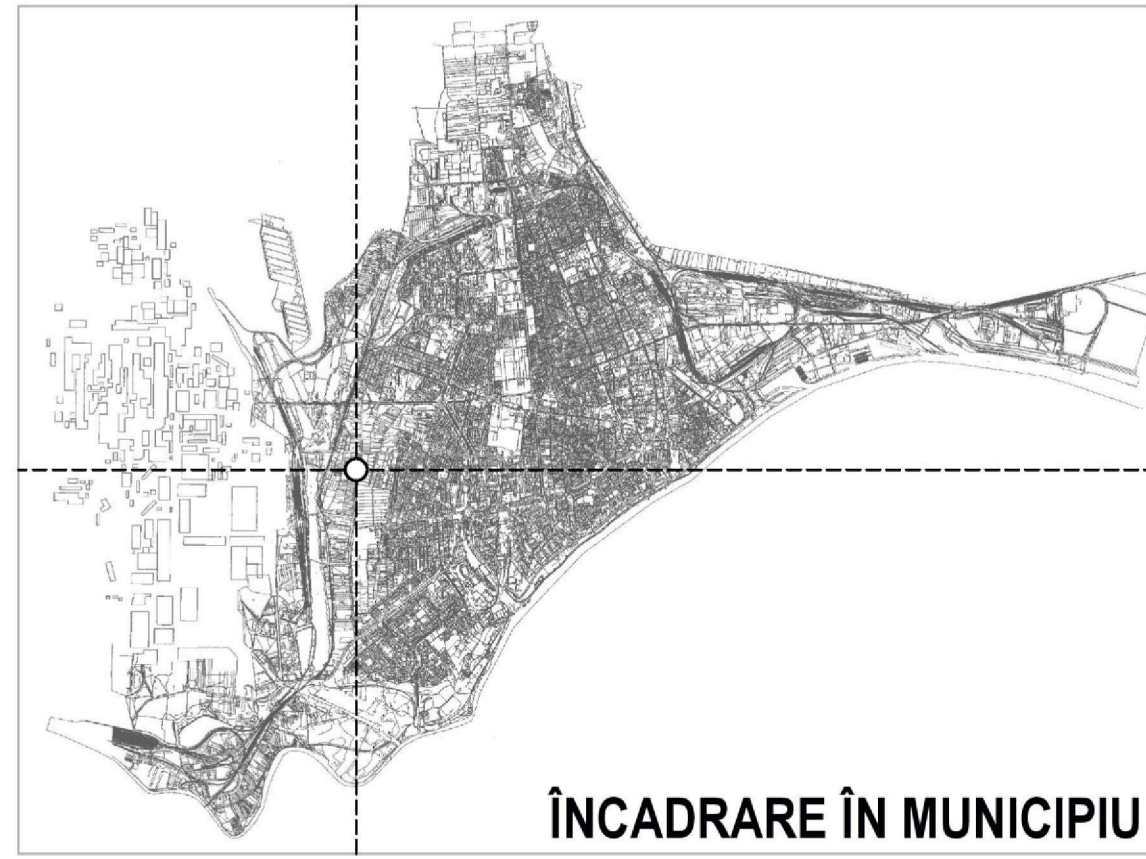
LEGENDA

- LIMITE
- Limita zonei de studiu P.U.D.
 - Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.D.
 - - - - - Aliniament
 - Axul străzii

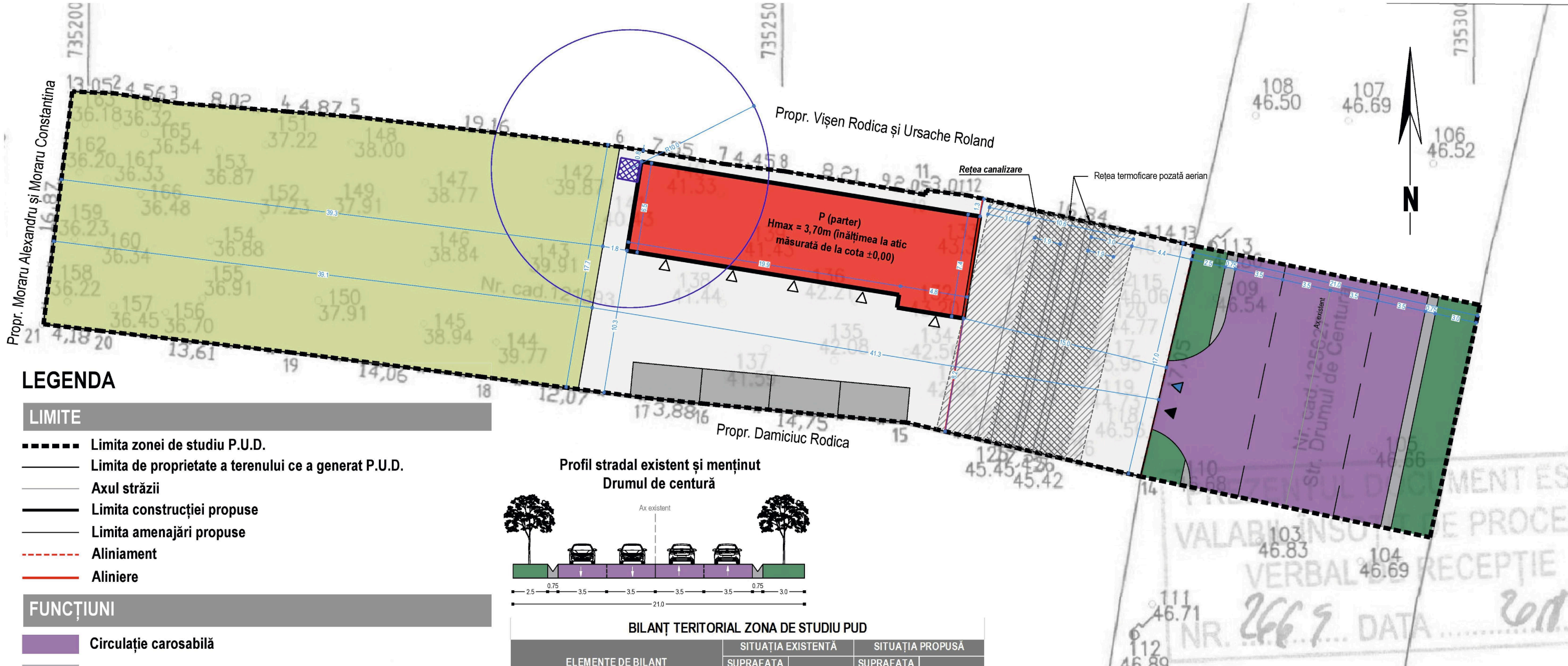
- FUNCȚIUNI
- Circulație carosabila
 - Acostament drum
 - Fâșii plantate (vegetație de protecție și aliniament)
 - Teren curți construcții

- INFRASTRUCTURI TEHNICO-EDILITARE
- Rețea de termoficare pozată aerian
 - Rețea de canalizare

NOTĂ: Construcțiile menționate în contractul de vânzare (Locuința C1, respectiv Anexa - C2) au fost desființate în baza Autorizației de desființare nr. 399/29.05.2018



proiectant de urbanism: MACHBAR ATELIER S.R.L.	SE, ZONĂ COM. J17/68/19.01.2018 CUI: 38720882 contact: 740 (740) 158 275 machedbar.atelier@gmail.com	proiectant de urbanism: Bilu proiect: SPĂLĂTORIE AUTO
consultant de specialitate: PROIECT FURIO S.R.L.	SE, ZONĂ COM. J17/523/2012 CUI: 30141516 contact: 740 (740) 158 275 machedbar.atelier@gmail.com	DRUMUL DE CENTURĂ, NR. 108
specificatie: nume: dtd. m. urbanist Alina Maria MARCU (STOICA) urb. Andrei Ștefan SĂBAU	1/2019	SITUATIE EXISTENTĂ
desenator: urb. Andrei Ștefan SĂBAU	03/2019	număr proiect: 028 / 2019
		faza de proiectare: P.U.D.
		număr planșă: U1b



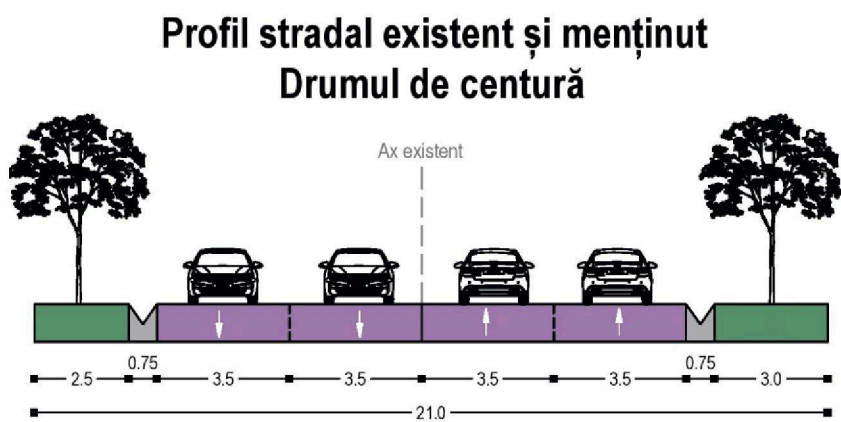
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zonei de studiu P.U.D.
 - Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.D.
 - Axul străzii
 - Limita construcției propuse
 - Limita amenajări propuse
 - Aliniament
 - Aliniere

- FUNCȚIUNI**
- Circulație carosabilă
 - Acostament drum
 - Fâșii plantate (vegetație de protecție și aliniament)
 - Servicii întreținere auto (spălătorie auto)
 - Circulații interioare
 - Spații de parcare
 - Spații verzi

- INFRASTRUCTURI TEHNICO-EDILITARE**
- Infrastructuri tehnico-edilitare: rețea de canalizare și rețea de termoficare pozată aerian
 - Dală armată de protecție a rețelei de termoficare
 - Zonă de protecție de 3,0m de-o parte și de alta a infrastructurilor tehnico-edilitare
 - Bazin betonat etanș vidanjabil

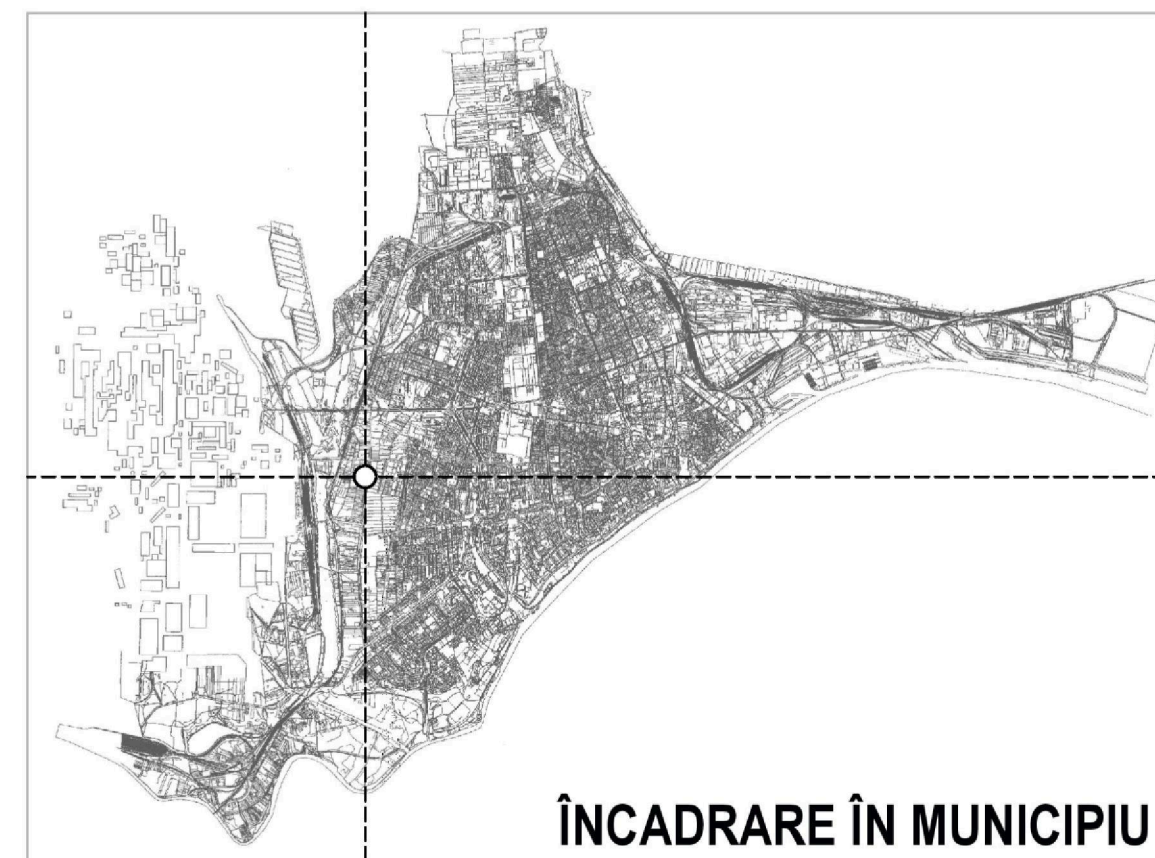
- ACCESURI**
- Acces pietonal
 - Acces carosabil
 - Acces principal construcție



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUD				
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
CIRCULAȚII PUBLICE	360.00	20.59%	360.00	20.59%
Circulație carosabilă (inclusiv acostamente)	265.00	15.16%	281.27	16.09%
Fâșii plantate	95.00	5.43%	78.73	4.50%
CURȚI CONSTRUCȚII	1388.00	79.41%	1388.00	79.41%
Suprafața construită	0.00	0.00%	165.00	9.44%
Suprafața desfășurată	0.00	0.00%	165.00	9.44%
Teren neamenajat	1371.08	78.44%	0.00	0.00%
Amenajări de incintă	16.92	0.97%	1223.00	69.97%
ARIE TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUD	1748.00	100.00%	1748.00	100.00%

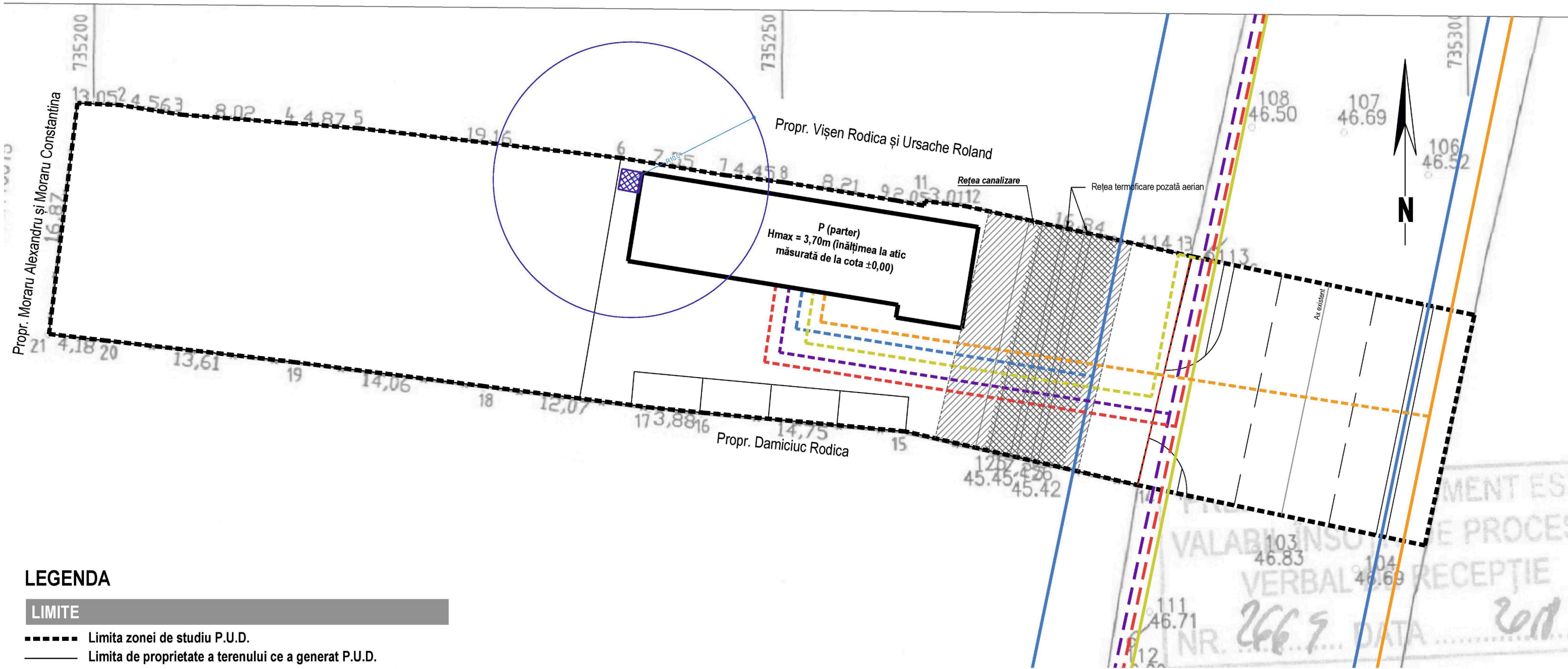
BILANȚ TERITORIAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUD				
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0.00	0.00%	165.00	11.89%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0.00	0.00%	165.00	11.89%
TEREN NEAMENAJAT	1371.08	98.78%	0.00	0.00%
AMENAJĂRI DE INCINTĂ	16.92	1.22%	1223.00	88.11%
Circulații de incintă	0.00	0.00%	494.00	35.59%
Spații de parcare	0.00	0.00%	50.00	3.60%
Spații plantate	0.00	0.00%	679.00	48.92%
Echipamente tehnico-edilitare (*)	16.92	1.22%	0.00	0.00%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	1388.00	100.00%	1388.00	100.00%

INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. Existent = 0,00%	P.O.T. Propus = 11,8%
	C.U.T. Existent = 0,0	C.U.T. Propus = 0,1
(*) NOTĂ - În situația propusă, suprafața echipamentelor tehnico-edilitare este inclusă în suprafața circulațiilor de incintă: dalele armate de protecție a rețelei de termoficare sunt carosabile și sunt asimilate circulațiilor de incintă		



proiectant de urbanism: MACHBAR ATELIER S.R.L.	data urbanism: 31/07/2019	data proiect: 31/07/2019
consultant de specialitate urbanism: PROJECTURIO S.R.L.	data proiect: 31/07/2019	data proiect: 31/07/2019
specificatie: nume: scara: 1:200	data proiect: 31/07/2019	data proiect: 31/07/2019
proiectant: urb. Andrei Ștefan SĂBAU	data proiect: 31/07/2019	data proiect: 31/07/2019
desenator: urb. Andrei Ștefan SĂBAU	data proiect: 31/07/2019	data proiect: 31/07/2019

număr proiect: 028 / 2019	data proiect: P.U.D.	număr planșă: U2
------------------------------	-------------------------	---------------------



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu P.U.D.
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.D.
- Axul străzii
- Limita construcției propuse
- Limita amenajări propuse

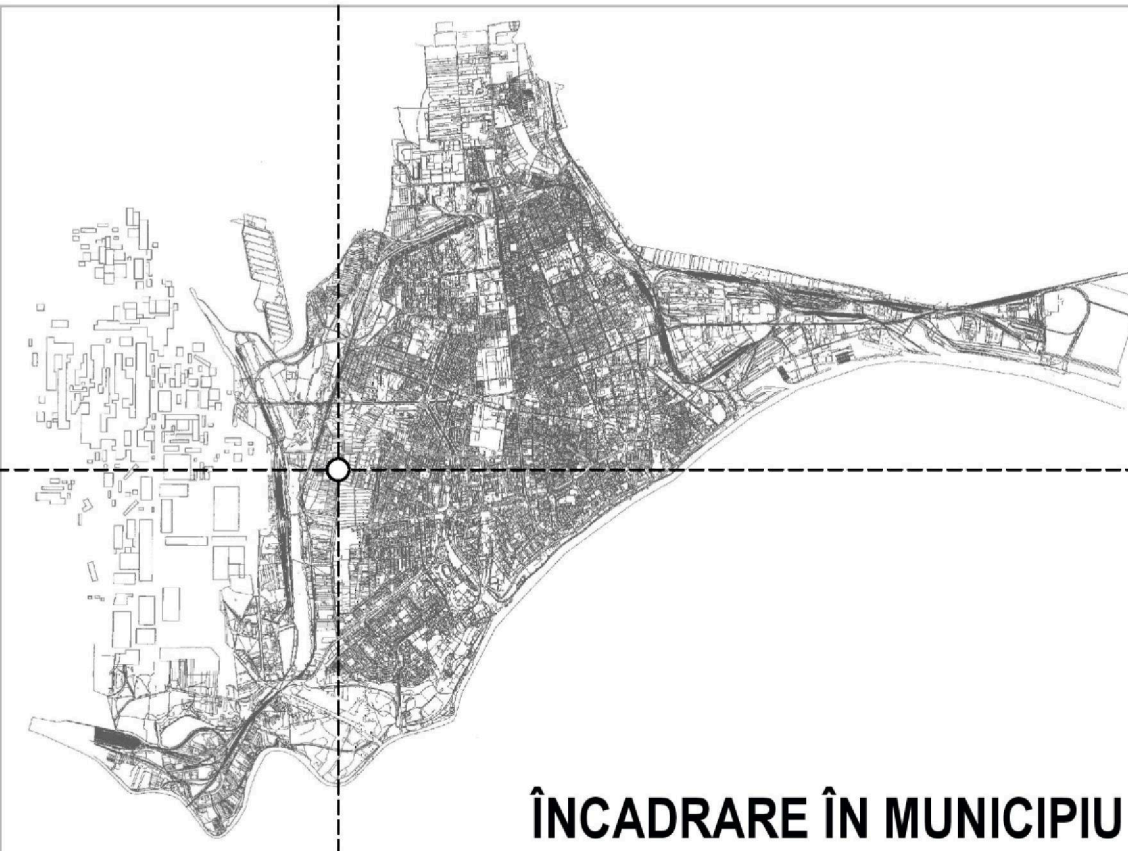
REȚELE EDILITARE

- Rețea de apă existentă
- - - Branșament propus la rețeaua de apă
- Rețea de energie electrică tip LEA 0,4kV existentă
- - - Branșament subteran propus la rețeaua electrică existentă
- Rețea de gaze naturale existentă
- - - Branșament propus la rețeaua de gaze naturale
- - - Rețea de canalizare propusă spre extindere
- - - Racord propus la rețeaua de canalizare viitoare
- - - Rețea de telefonizare propusă spre extindere
- - - Branșament propus la rețeaua de telefonizare viitoare

Bazin betonat etanș vidanjabil propus (până la finalizarea lucrărilor de extindere rețea canalizare și a racordului aferent)

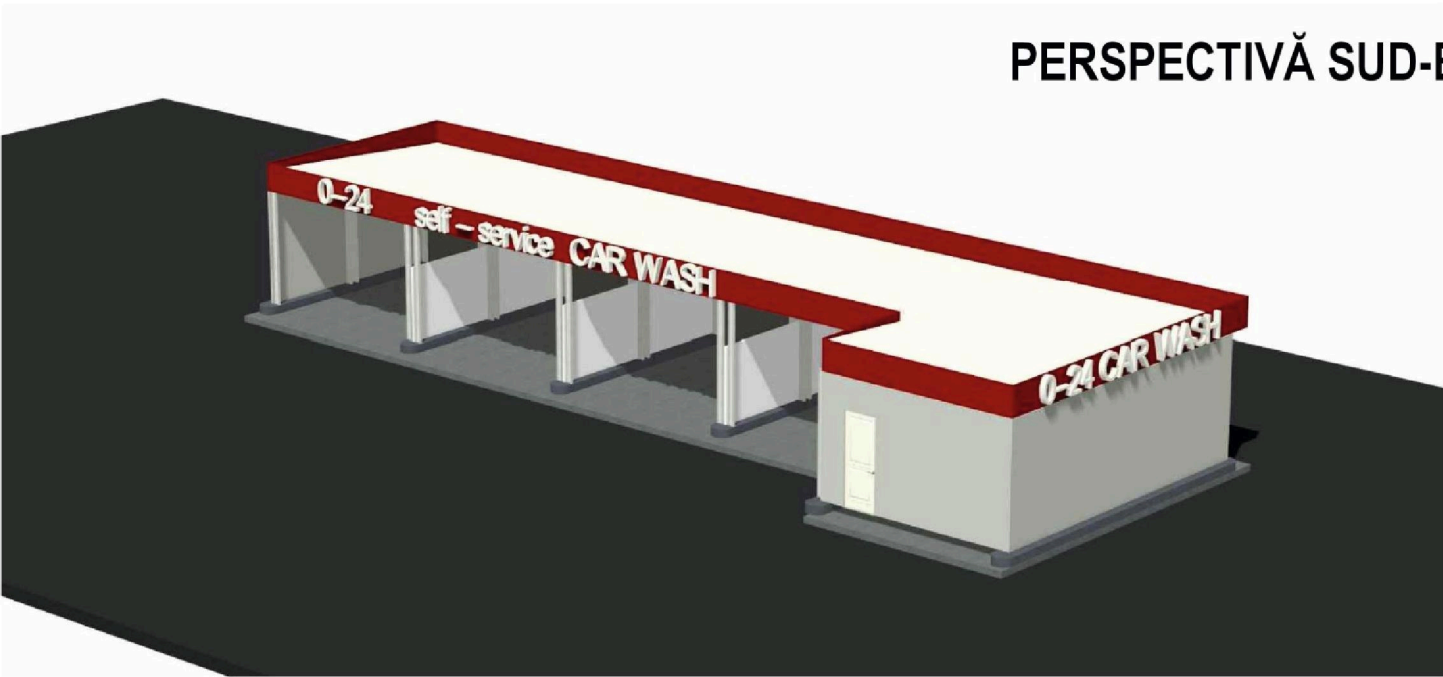
Dală armată de protecție a rețelei de termoficare

Zonă de protecție de 3,0m de-o parte și de alta a infrastructurilor tehnico-edilitare

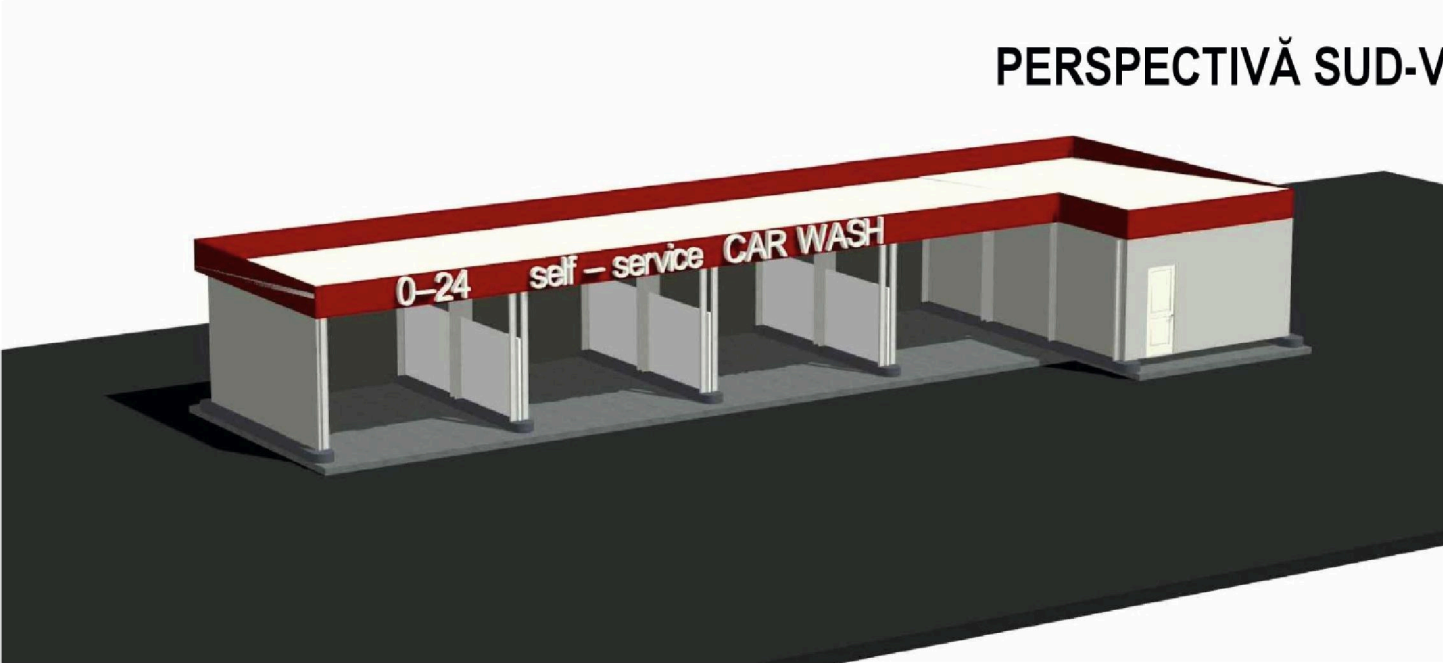


proiectant de urbanism: MACHBAR ATELIER S.R.L.		proiectant de urbanism: 	titlu proiect: SPĂLĂTORIE AUTO
consultant de specialitate urbanism: PROIECT FURIO S.R.L.		beneficiar: S.C. LEGEND CARS GV S.R.L.	adresa imobilului: STR. DRUMUL DE CENTURĂ, NR. 108
specificatie: nume: drd. m. urbanist Alina Maria MANDRU (STOIC)	nume: urb. Andrei Greșcu (PARASCHIV)	titlu planșă: REGLEMENTĂRI EDILITARE	număr proiect: 028 / 2019
proiectant: urb. Andrei Greșcu (PARASCHIV)	desenator: urb. Andrei Greșcu (PARASCHIV)	faza de proiectare: P.U.D.	număr planșă: U3

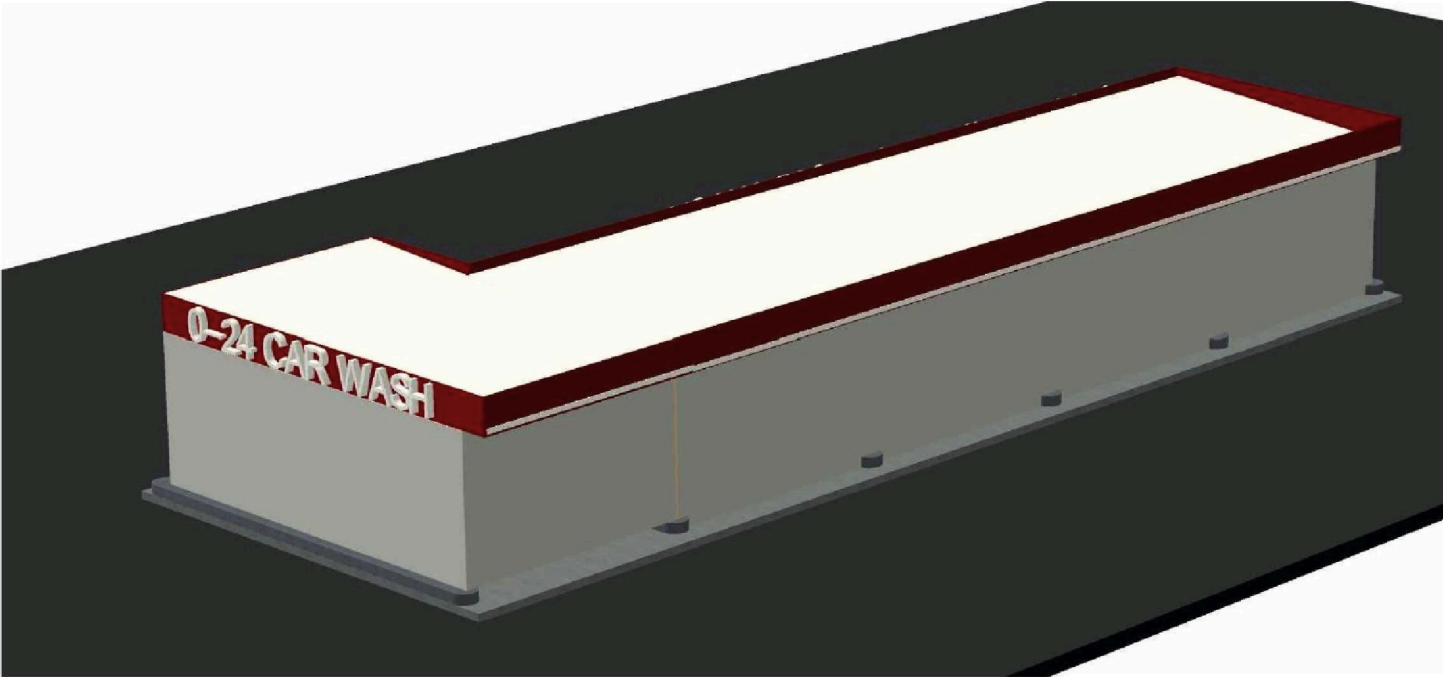
PERSPECTIVĂ SUD-EST



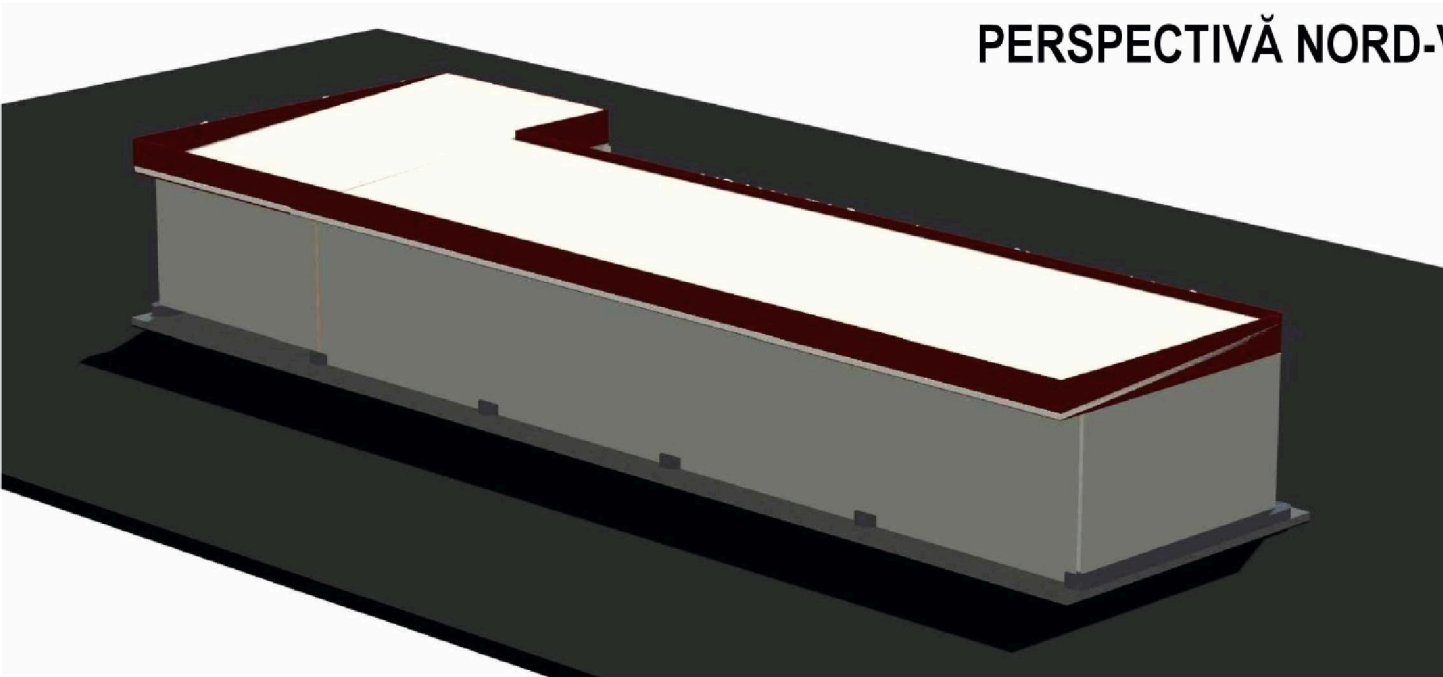
PERSPECTIVĂ SUD-VEST



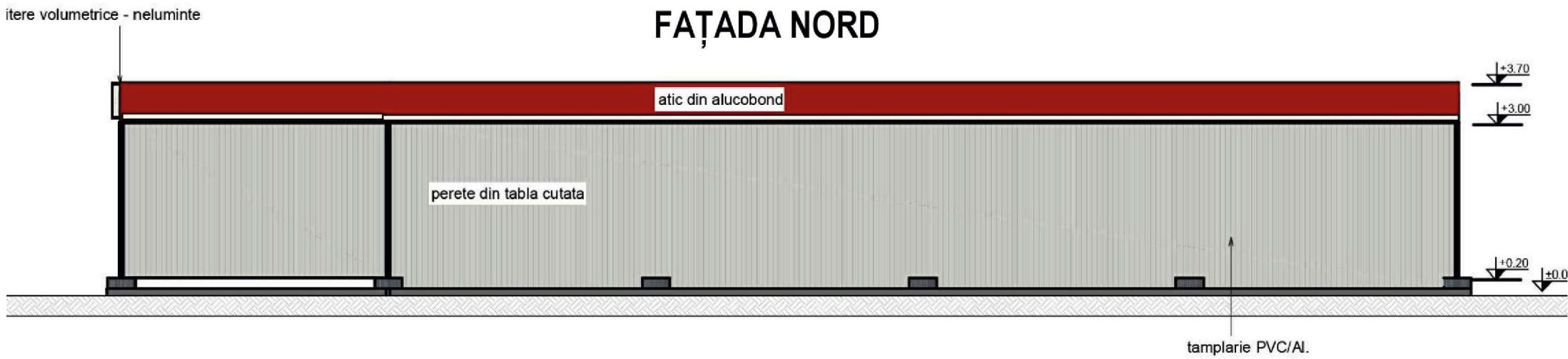
PERSPECTIVĂ NORD-EST



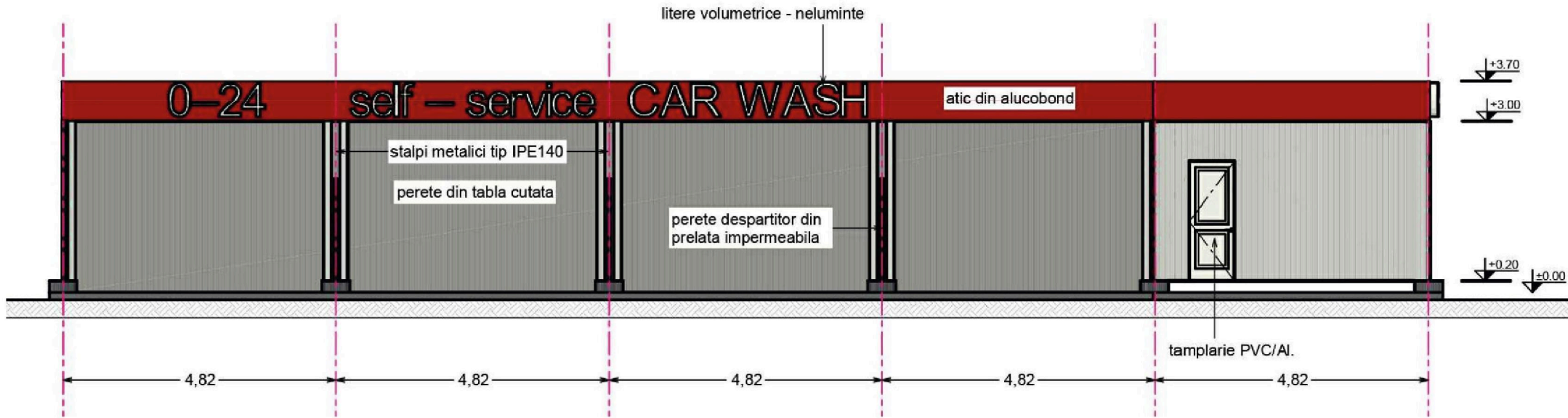
PERSPECTIVĂ NORD-VEST



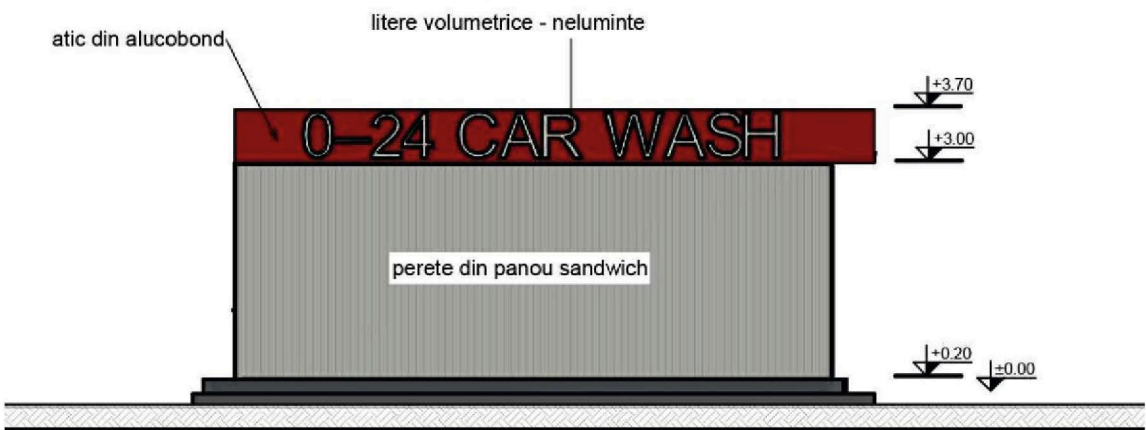
FAȚADA NORD



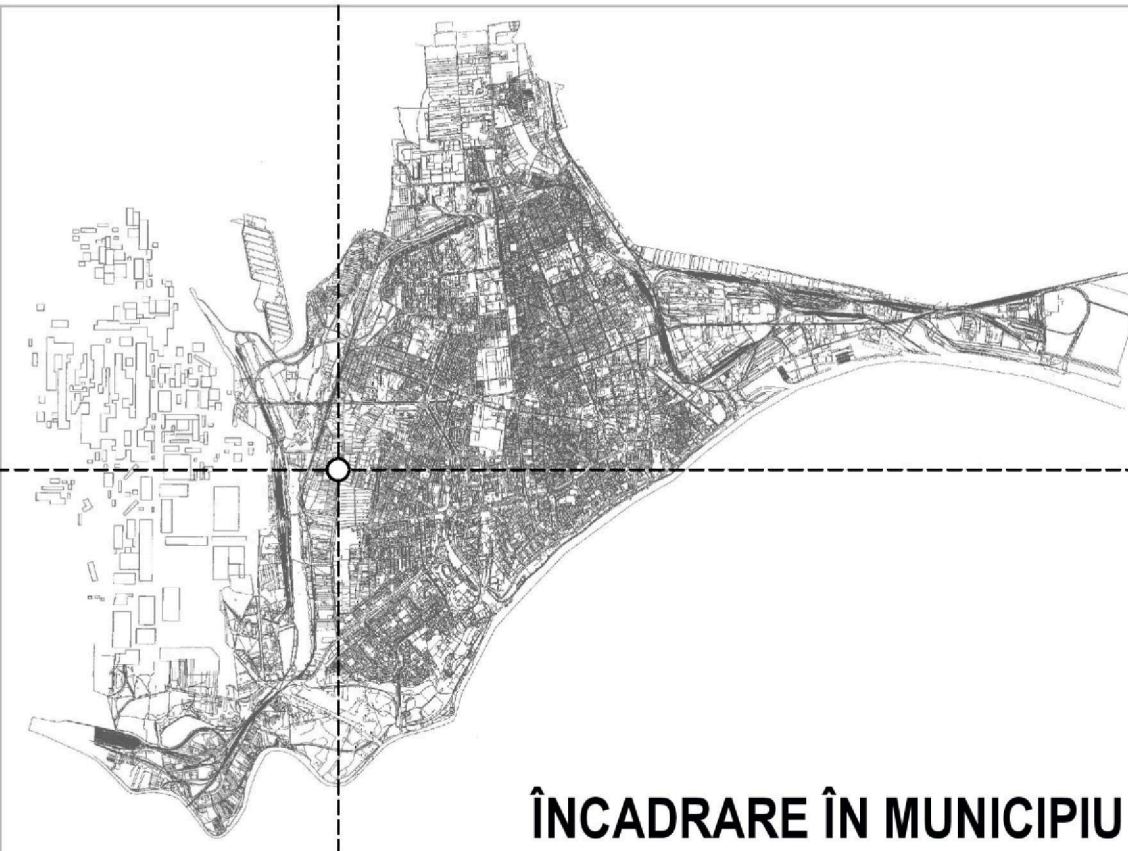
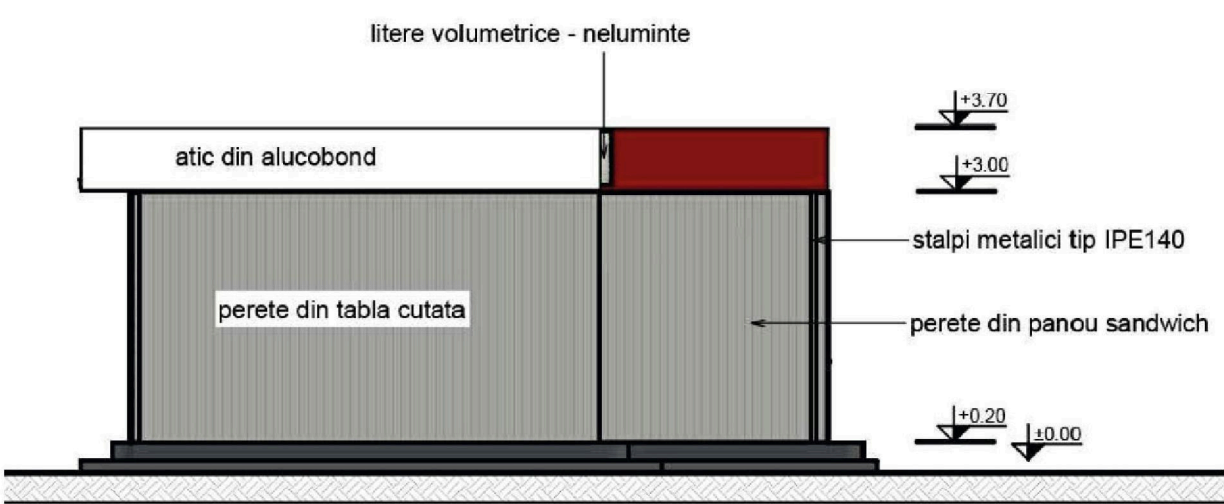
FAȚADA SUD



FAȚADA EST



FAȚADA VEST



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

proiectant de urbanism:	MACHBAR ATELIER S.R.L.	proiectant de urbanism:	811u proiect:
consultant de specialitate urbanism:	PROIECT FURIO S.R.L.	proiectant de urbanism:	SPĂLĂTORIE AUTO
specificatie:	dtd. m. urbanism Alinaela MACHBAR (STOICA)	proiectant de urbanism:	STR. DRUMUL DE CENTURĂ, NR. 108
cel proiect:	urb. Andrei Elena GRECU (PARASCIOIU)	proiectant de urbanism:	STR. LEGEND CARS GV S.R.L.
proiectant:	urb. Andrei Stefan SABAU	proiectant de urbanism:	POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ
desenator:	urb. Andrei Stefan SABAU	proiectant de urbanism:	028 / 2019
		proiectant de urbanism:	P.U.D.
		proiectant de urbanism:	U5

proiectant de urbanism :

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



consultant de specialitate urbanism :

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



■ urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Investiție : **SPĂLĂTORIE AUTO**
Mun. Galați, Str. Drumul de Centură Nr. 108

beneficiar : **LEGEND CARS GV SRL**

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

FOAIE DE GARDĂ

investiție : SPĂLĂTORIE AUTO

localizare : MUN. GALAȚI, STR. DRUMUL DE CENTURĂ NR. 108

proiect nr : 028 / 2019

faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

beneficiari : LEGEND CARS GV SRL

proiectant de urbanism : MACHBAR ATELIER S.R.L.

consultant de specialitate urbanism : PROJECT FURIO S.R.L.



TABEL RESPONSABILITĂȚI

șef proiect (urbanism) : drd. master urbanist Atanasia MÂNDRU (STOICA)

proiectant (urbanism) : urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU

desenator : urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU



proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de gardă
tabel responsabilități
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENAȚE

U0 : încadrare în teritoriu
U1a – U1b : situație existentă
U2 : reglementări urbanistice
U3 : reglementări edilitare
U4 : obiective de utilitate publică
U5 : posibilități de mobilare urbanistică

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Investiție : SPĂLĂTORIE AUTO

localizare : MUN. GALAȚI, STR. DRUMUL DE CENTURĂ NR. 108

proiect nr : 028 / 2019

faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

beneficiari : LEGEND CARS GV SRL

proiectant de urbanism : MACHBAR ATELIER S.R.L.
drd. m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)

consultant de specialitate urbanism : PROJECT FURIO S.R.L.
urb. Andra Elena GRECU
urb. Andrei Ștefan SĂBĂU

data reviziei : martie 2019

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

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

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări constă în realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul propus – SPĂLĂTORIE AUTO – solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 476 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, în zona vestică a orasului, pe Strada Drumul de Centură, între intersecțiile la nord cu Strada Constantin Levaditi și la sud cu Strada Prolungirea Brăilei, în proximitatea Cimitirului Sfântul Lazăr. Terenul ce face obiectul P.U.D. este inclus în **U.T.R. 37 – ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE / SERVICII / LOCUINȚE INDIVIDUALE**. Conform PUG Galați, zona prezintă următoarele caracteristici ¹:

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

¹ Extras din documentatia ACTUALIZARE PUG GALATI (varianta rectificata)

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

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 (processe 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 (roșu: 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 concentrației deasupra căruia se consideră ca 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 consideră ca populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

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

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic
- studiu de circulație

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

- se recomanda fundarea directă a construcției, sub limita adâncimii de îngheț
- adâncimea de fundare va fi de minimum 1,5m față de cota terenului sistematizat
- presiunea convențională maximă : 100 kPa
- vor fi prevăzute măsuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apă din rețele, colectarea și îndepărtarea apelor pluviale în afara amplasamentului construcției
- structura de rezistență va fi rigidizată, adaptată să poată prelua eventuale tasări diferențiate

Concluzii extrase din planul topografic :

- amplasamentul prezintă înclinație orientată dinspre vest spre est
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 36,18m – 46,56m (Sistem Cote Marea Neagră)

Concluzii extrase din studiul de circulație:

- Traficul ce se desfășoară pe Str. Drumul de Centura Galati, pe sectorul in care se va realiza accesul la obiectiv, are valoarea mediei zilnice anuale de aprox 2100 vehicule etalon. Prin realizarea caii de acces la obiectiv nu se va crea un surplus de trafic ce ar putea necesita suplimentarea părții carosabile.
- Conform monogramei privind amenajarea virajului la dreapta din AND 600-2010 racordarea se va realiza doar cu raza circulara deoarece traficul estimat nu depășește 20 vehicule / ora.

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- Traficul estimat al obiectivului propus :
 - in intervalul orar 08:00 – 10:00: aproximativ 3 – 4 vehicule / ora
 - in intervalul orar 10:00 – 16:00: aproximativ 5 – 6 vehicule / ora
 - in intervalul orar 16:00 – 18:00: aproximativ 9 – 10 vehicule / ora

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

Conform PUG Galați, U.T.R. 37 prezintă următoarele prescripții și reglementări (ce nu pot fi modificate de documentațiile P.U.D.):

Utilizări admise :

- activități productive și de depozitare
- construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare
- construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive
- servicii conexe activităților productive
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- construcții aferente echipamentelor edilitare
- activități transporturi: port, gară, autogară
- 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 clădirilor față de aliniament :

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de 5,00 metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de 10,0 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- 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

Staționarea 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

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- * 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.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor :

- 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 coamă/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente.
- P+4E (15m la coamă / atic)

Spații libere și spații 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 disturbă/ 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)

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :
 - Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri) :
 - * 15%
 - Construcții comerciale :
 - * 5%
 - Construcții de locuințe :
 - * 10%
 - Construcții industriale :
 - * obligatorii aliniamente cu rol de protecție în funcție de categorie, dar nu mai puțin de 20%
- Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile 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 (P.O.T. %) :

- P.O.T. max = 50 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) :

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

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Concomitent cu prezenta documentație se află în curs de elaborare documentația PUZ UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41. Documentația PUZ se află în stare incipientă, reglementările preliminare fiind încă în dezbatere.

În varianta de elaborare a PUZ BARBOȘI valabilă în prezent, terenul ce face obiectul investiției se află în zona funcțională M1 – Zona mixtă, comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire

. Prescripțiile urbanistice pentru această zona sunt ² :

➤ **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 funcțiunilor 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
- zona de locuințe este detaliată în planșa nr.2.1 și 2.2, dpdv al țesutului urban și al construibilitatii; există loturi fără accesibilitate

² Extras din PUZ UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41 – MUN. GALATI

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

-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 15, 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, invatamânt prescolar)/ cultură;
- (9) Construcții de sănătate (centre de asistență de specialitate -boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcționale, 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 P.O.T. și C.U.T. maximi din tabelul 15;
- (12) Spații publice, pietonale, spații verzi;
- (13) Construcții aferente echipamentelor edilitare;
- (14) Circulații rutiere;

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

(15) Parcaje la sol, supraterane și subterane;

(16) Amenajări sportive.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

(se regăsesc în cadrul tabelului 15, atașat)

(1) Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;

(2) Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, să se insereze 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 P.O.T. și C.U.T. 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 pre colectare 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) Activități agrozootehnice - dar numai de tip pedagogic (ferme cu profil agricol, ecvestru), ecologic (activități de agrosilvicultură), crearea de culoare ecologice (paduri de vegetatie cu arbori și arbuști autohtoni), experimental (culturi bioenergetice și pășunat);

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

(8) 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, în conformitate cu Regulamentul de publicitate stradală Mun Galati

(9) Spălătorii auto, service auto benzinării, vulcanizări, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație 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 locuințelor; distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective; pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. (cf. Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

(10) Idem - unități comerciale- materiale de construcții, piese auto.

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

(se regăsesc în cadrul tabelului 15, atașat)

(1) Amplasarea spre arterele de circulație a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (având peste 600,00 mp suprafața desfășurată astfel încât să nu prezinte fațade oarbe); Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă – 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) Dispunerea 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 comunală : cimitire.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

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

➤Lățimea parcelelor investigate, către 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;

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

(3) Pentru parcele existente - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (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 construibilitate (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 față 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/alinieri 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 construire 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 construire cuplat după caz alipindu-se la calcanul clădirii

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- existente (daca conditiile tehnice si proprietarul constructiei existente, permit acesta). În situatia în care constructia existenta are un regim de înăltime mai mic și diferenta este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte;
- (3) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc constructii viabile, realizate din materiale durabile, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente;
- (4) In cazul cladirilor insiruite se va avea in vedere asigurarea accesului, prin gang de trecere dimensionat conform legii, pentru mijloacele de interventie;
- (5) Distanțele minime față de una din limitele laterale ale parcelei vor fi cele prevazute in codul civil. La amplasarea unei constructii se va avea in vedere asigurarea insoririi, circulatiei aerului si protectia la foc, precum si interventia in caz de necesitate a proprietatilor adiacente. De asemenea se va asigura spatiul necesar interventiilor de necesitate pe parcela studiata;
- (6) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,0m, asigurandu-se insorirea, circulatia aerului si protectia la foc a vecinatatilor;
- (7) În cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumtia de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în constructii) din Noul Cod Civil;
- (8) Este interzisă cuplarea la calcan între constructiile de locuinte și clădiri cu functiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- (9) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc constructii viabile, realizate din materiale durabile, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit (daca conditiile tehnice si proprietarii constructiilor existente, permit acesta) alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

• **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

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

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

• 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.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediu social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

Funcțiune	nr. minim 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 primarii, 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, fundatii, organizatii, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri
Financiar bancare	- 1 loc parcare la 20 persoane
Construcții comerciale, servicii	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

Construcții culturale	- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee, - 1 loc parcare la 10-20 locuri în sala pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune
Construcții de sănătate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban - 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagăne de copii
Construcții învățământ	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice
Construcții și amenajări sportive/ turism și agrement	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru săli de sport, săli de antrenament, - obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare
Construcții de locuințe	-1 loc parcare/ 1 locuință unifamilială cu lot propriu - 1 loc parcare/ 1 apartament pentru locuințe colective
Construcții productive / depozitari și agrozootehnice	- 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

(2) 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.

(3) 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.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

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

- (1) Se va consulta tabelul 15 atasat privind înălțimile maxime admisibile pentru fiecare tip de activitate în parte.
- (2) Înălțimea minima va respecta condițiile geotehnice.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fara ca diferenta de înălțime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat învecinate (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, încadrându-se în regimul de înălțime 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 în 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 înserează, 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;

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- (4) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (5) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare;
- (6) Se vor evita paștele 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:
 - o Culori: Alb, crem, bej lapte, gri mahon, cărămiziu;
 - o 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
 - o Culori: cărămiziu, maron închis, gri antracit;
 - o 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 lăcuși 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:
 - o Materiale: sticlă, fier forjat, lemn;

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- 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:

o 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 zăbrelți (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.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- (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 implicit 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;

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

- (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 sanitate, 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.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :

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



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

• Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) se regăsește în tabelul 15.

• Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 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/ încintă	OBS.
		Permise		Permis e cu condiții onări	Inte rziș e					
		prop	exist							
Locuin te indiv iduale	înșiruite	●		●		P+1+M/14m	55%	2,20	20% (10)	Lot 150+250mp
	cuplate	●		●		P+1+M/14m	45%	1,80	20%(10)	Lot 250+500mp
	izolate	●	○	●		P+1+M/14m	35%	1,50	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/depoz itări			○	●	●	P+1/9m	SF 50%	SF 1,5	20%	
Agrozotehnice				●		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/carosa bile		●	○							
Modernizări, reconversie, reparații		●		●						
Construcții provizorii				●						
Construcții gospodărie comunală				●						
Parcarea publică		●								

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

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					
				Căi Ferate	LEA	Rețe a apă	Drum Național	Cimitir	altele
	Inundații	Geo /taluz							
-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 ca 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 ca populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

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

- (5) 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 siguranța 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;

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

(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 P.U.D. s-a luat în studiu o suprafață de teren de 1748 mp ce cuprinde :

- 1388 mp : terenul ce face obiectul P.U.D., aparținând domeniului privat, proprietate a beneficiarului LEGEND CARS GV SRL
- 360 mp : o porțiune din Drumul de Centură, aparținând domeniului public, proprietate a Municipiului Galați

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Drumul de Centură asigură accesul direct către arterele principale Strada Brăilei și Bulevardul George Coșbuc. La nivel local, Drumul de Centură asigură accesibilitatea cu următoarele artere de circulație : Str. Siderurgiștilor și Str. Strada Combinatului.

În prezent accesul în sit se face prin partea de est a lotului, direct din Drumul de Centură. Aceasta se prezintă sub forma unei artere cu dublu sens de circulație, cu fire de circulație carosabilă și pietonală și cu fâșii plantate (vegetație de protecție și aliniament). În zona de studiu P.U.D., Drumul de Centură are profil stradal de 21,00m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

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

- $S_{TEREN} = 1388$ mp

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

- nord : 81,77m (cumulat)
- est : 17,05m

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- sud : 79,80m (cumulat)
- vest : 16,87m

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

- vest : imobil propr. Moraru Alexandru și Constantina
- est : Drumul de Centură
- sud : imobil propr. Damiciuc Rodica
- nord : Vișen Rodica, Ursache Roland

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

În cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. se identifică următoarele suprafețe :

- Suprafața de teren neamenajat : 1371,08 mp
- Suprafața amenajări de incintă (echipamente tehnico-edilitare) : 16,92 mp

NOTĂ : terenul prezintă împrejmuire prin gard din plasă, gard din lemn și parțial nematerializat

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter mixt, (locuințe individuale, clădiri și echipamente industriale, zonă de gospodărire comunală - cimitir), procent de ocupare a terenului (P.O.T.) scăzut și coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) scăzut.

Țesutul urban este alcătuit din parcele cvasi – regulate, de formă dreptunghiulară, de dimensiune medie și mare. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 10m – 25m, iar adâncimea acestora variază între aproximativ 50m – 100m.

Frontul pe Drumul de Centură este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structură durabilă, semi-durabilă și provizorie, cu regim de înălțime P (parter) – P+2+M dispuse în regim izolat. Acestea se află în stare fizică medie.

Regimul de aliniere al clădirilor este variabil, respectiv de 1m – 5m pentru clădirile anexă încadrate între rețelele edilitare și stradă, iar clădirile mai nou construite sunt retrase la cca. 15-20m față de aliniament.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

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

Clădirile existente în vecinătate sunt caracterizate de volumetrie simplă, în general mono-bloc, fără decroșuri, cu grad redus de transparență.

În funcție de geometria loturilor, clădirile sunt dispuse fie cu latura scurtă spre stradă și cu latura lungă spre lateralul lotului, fie cu latura lungă spre stradă și latura scurtă spre lateralul lotului. Fațadele orientate către stradă sunt de obicei fațade principale. Acestea prezintă tratare simplă, dar variată în ceea ce privește dimensiunea și numărul golurilor pentru uși și ferestre, în funcție de obiectul de activitate (servicii, spații de depozitare, locuințe individuale).

Modul de acoperire al construcțiilor în zonă este în general în șarpantă, în una sau mai multe ape sau în terasă, în cazul depozitelor. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde atât nuanțe calde (roșu, cărămiziu, maro), cât și nuanțe reci (gri, argintiu). Textura finisajelor învelitorilor este în general fină, cu finisaj mat, existând și excepții (tablă strălucitoare).

Fațadele clădirilor prezintă în general deschideri de mici dimensiuni pentru ferestre și uși, însă clădirile mai nou construite prezintă și deschideri de dimensiuni mai mari. Fațadele sunt realizate în general fără decorații. Gama cromatică a fațadelor include culori reci (nuanțe de gri, alb, maro). Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Împrejmirile la stradă ale loturilor din zonă sunt în general metalice, cu grad mediu de transparență. Acestea au înălțimea medie de aproximativ 2,00m. Gama cromatică a împrejmirilor include în general culori reci (gri, verde, albastru, maro). Textura finisajelor împrejmirilor la stradă este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Drumul de Centură se prezintă sub forma unei artere cu dublu sens de circulație, cu fire de circulație carosabilă și pietonală și cu fâșii plantate (vegetație de protecție și aliniament). În zona de studiu P.U.D., Drumul de Centură are profil stradal de 21,00m. Artera de circulație este echipată cu următoarele tipuri de rețele edilitare : rețele electrice tip LEA 0,4kV; rețea de apă ; rețea de gaze; rețea de energie termică.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. este liber de construcții.

În vecinătatea terenului se regăsesc spații de depozitare, construcții tehnico-edilitare, locuințe individuale. Pe o rază de cel puțin 15m față de imobil nu există clădiri de locuit în vecinătate, primele locuințe individuale aflându-se la o distanță mult mai mare (cca. 100-150m).

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR 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 : 360 mp
- Terenuri aparținând domeniului privat, proprietate a persoanelor fizice si juridice : 1388 mp

Terenul ce face obiectul P.U.D. este proprietate a beneficiarului LEGEND CARS GV SRL, conform Contractului de Vânzare autentificat prin nr. 705/05.02.2018 și este identificat prin nr. cadastral 121393, nr. carte funciară 121393.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologică a terenului :

- 0,60m ÷ 1,20m : strat de umplutură pământ negru
- 0,90m ÷ 5,00m: orizont de loess galben, puțin umezit, vârtos, ușor argilos în bază

Indici geotehnici :

- Granulozitate : pietriș 0% ; nisip 12% - 13% ; praf 66% - 70% ; argila 18% - 21%
- Umiditatea naturală : $12,7\% \leq w \leq 14,8\%$
- Limita de frământare : $10,9\% \leq w_L \leq 11,8\%$
- Limita de curgere : $30,5\% \leq w_P \leq 31,8\%$
- Indicele de plasticitate : $19,6\% \leq I_p \leq 20,1\%$
- Indicele de consistență : $0,88 \leq I_c < 0,91$

Condiții de fundare și recomandări:

- Fundare directă, până la adâncimea impusă constructiv și cu respectarea adâncimii limită de îngheț (– 1,00m)
- Adâncimea minimă de fundare va fi de –1,50m pentru fundațiile exterioare și –1,00 m pentru fundațiile interioare

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- Presiunea convențională de calcul maxim admisă : 100 kPa
- Pentru platformele betonate și aleile de acces din incintă, fundarea se va face direct, pe terenul natural existent
- Se recomandă sistematizarea verticală a terenului din jurul construcției va asigura îndepărtarea apelor pluviale și evitarea stagnerii acestora

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

Amplasamentul nu prezintă accidente de teren vizibile.

Conform studiului geotehnic, zonele cu pământ negru de suprafață va fi înlocuit cu platforme de pământ galben curat. În zona de est a incintei către Drumul de Centură există două conducte de termoficare supraterane, ce vor fi subtraversate (prin dale carosabile) pentru facilitarea accesului în incintă cât și a unei eventuale intervenții asupra acestora.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană nu fost interceptat în forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi de mai mari de 5,00 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament și în funcție de acesta.

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

Seismic, zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectarea cu valoarea accelerației orizontale $a_g=0,30g$ (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzător stării limită 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 în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămolosa – Galați. Datorită acestui fapt în zona municipiului Galați se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

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

Analiza fondului construit existent în vecinătatea imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. :

- Înălțime : P (parter) – P+2+M
- Structura : clădiri durabile, semi-durabile și provizorii
- Stare : medie

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

- Înălțime : nu este cazul
- Structură : nu este cazul
- Stare : nu este cazul

Notă: construcțiile menționate în contractul de vânzare (Locuința C1 și Anexa C2) au fost desființate în baza Autorizației de desființare nr. 399/29.05.2018.

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. 27075 din 02.04.2018 :

Alimentare apă canal :

- Conform avizului nr. 13758 / 20.05.2018 emis de APA CANAL S.A. GALAȚI, în vecinătatea de est a terenului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D., Drumul de Centură este echipat cu rețea de apă potabilă tip Dn 1000mm Premo
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu prezintă bransament la rețeaua de apă

Alimentare cu energie electrică :

- Conform avizului nr. 30501819762 / 23.04.2018 emis de SDEE MUNTENIA NORD, Drumul de Centură este echipat cu rețea electrică aeriană tip LEA 0,4 kV, fără a traversa și terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D.

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu prezintă branșament la rețeaua de alimentare cu energie electrică

Gaze naturale :

- Conform avizului nr. 312.624.410 / 11.05.2018 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE – ENGIE, în vecinătatea terenului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D., societatea deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale CND, MP, PE, Dn 250mm.
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu prezintă branșament la rețeaua de alimentare gaze naturale

Încălzire și apă caldă de consum :

- Conform avizului nr. 2754 / 25.04.2018 emis de CALORGAL SA, în vecinătatea terenului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D., societatea nu are în exploatare rețele de apă caldă de consum și încălzire.

Alimentare cu energie termică :

- Conform avizului nr. 6856 / 16.01.2019 emis de ELECTROCENTRALE GALATI SA, în vecinătatea terenului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D., societatea deține rețele de termoficare pozate aerian și conductă de canalizare subterană.
- Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu prezintă branșament la rețeaua de energie termică

Telefonizare :

- Conform avizului nr. 581 / 07.08.2018 emis de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, în zona lucrării propuse, societatea nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice.

Transport urban :

- nu este cazul

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar este realizarea obiectivului SPĂLĂTORIE AUTO.

a) Compartimentare :

- Spațiu tehnic
- 4 spații spălare autovehicule
- Platformă de supratraversare rețele edilitare

NOTĂ : obiectivul propus este complet automatizat și funcționează fără personal

b) Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse :

- Extindere rețele edilitare de canalizare și telecomunicații
- Realizare branșamente / racorduri la rețelele de apă, electricitate și gaze naturale
- Realizare branșamente / racorduri la rețelele de canalizare și telecomunicații (ulterior extinderii rețelelor)
- Bazin vidanjabil până la extinderea rețelelor

NOTA : construcția propusă va fi echipată cu separator de hidrocarburi din fibră de sticlă

c) Amenajări de incintă :

- Circulații de incintă: 494mp (35,59%)
- Spații de parcare: 50mp (3,60%)
- Spații plantate: 679mp (48,92%)

Notă: În situația propusă, suprafața echipamentelor tehnico-edilitare este inclusă în suprafața circulațiilor de incintă: dalele armate de protecție a rețelei de termoficare sunt carosabile și sunt asimilate circulațiilor de incintă.

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

a) Funcțiune propusă :

- Funcțiunea propusă se află în concordanță cu utilizările admise în zonă, respectiv servicii întreținere auto

b) Amplasarea construcției :

- regim de construire :
 - construcție izolată
- poziționare :
 - construcție amplasată către estul lotului
- amplasare față de aliniament :
 - construcție retrasă față de aliniament, conform prevederilor PUG Galați și conform cerințelor deținătorilor de rețele
- amplasare față de limitele laterale și posterioară ale parcelei :
 - construcție retrasă față de limitele laterale și posterioară ale parcelei

c) Conformarea construcției :

- regim de înălțime :
 - înălțimea construcției propuse este P (parter), elementele cele mai înalte aflându-se la $H_{max} = 3,70m$ (înălțimea la atic măsurată de la cota $\pm 0,00$)
- retragerea față de aliniament :
 - clădirea propusă este retrasă față de aliniament, la o distanță mai mare de 5m, conform cu prevederile PUG Galați (15,00m față de aliniament)
- retragerea față de limitele laterale și posterioară ale parcelei – respectarea prevederilor Codului Civil:
 - perimetrul îngrădit și acoperit al construcției propuse se află la distanță mai mare de 2m față de limita de est a lotului respectiv 15,00m

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- perimetrul îngrădit și acoperit al construcției propuse se află la distanță mai mare de 2m față de limita de vest a lotului, respectiv 41,10m
- perimetrul îngrădit și acoperit al construcției propuse se află la distanță mai mare de 2m față de limita de sud a lotului, respectiv 8,20m
- perimetrul îngrădit și acoperit al construcției propuse se află la distanță de 0,80m față de limita de nord a lotului și nu are ferestre de vedere pe latura nordică a construcției
- protejarea infrastructurii edilitare existente pe teren
 - stâlpii de susținere a structurii de rezistență a platformei betonate se vor amplasa la distanță minimă de 5m față de rețelele de termoficare și la 3m față de stâlpii de susținere a rețelei de termoficare
 - se respectă cotele privind proiectarea, executarea și exploatarea construcțiilor fundate pe pământuri sensibile la umezire și cotele de siguranță față de conductele de termoficare și canalizare
 - 3m de o parte și de alta a rețelelor de canalizare și termoficare nu se execută lucrări care pot afecta stabilitatea și integritatea conductelor
- distanța dintre clădiri :
 - nu este cazul
- volumetrie :
 - se propune realizarea unui volum simplu, tip terasă acoperită, cu compartimentări interioare și exterioare
 - volumul propus este adecvat scării impuse de țesutul învecinat
 - construcția propusă prezintă acoperire în sarpanta, în conformitate cu caracterul zonei, mascată de un atic
- arhitectura fațadelor :
 - clădirea propusă este proiectată ca o terasă acoperită, cu închideri parțiale la interior și la exterior pentru compartimentarea spațiului
 - se creează un spațiu aerisit; fluxul autovehiculelor urmărind direcția nord-sud

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- fațada de sud prezintă deschideri mari, în timp ce fațadele de nord, est și vest nu prezintă deschideri
- finisaje :
 - finisajele clădirii propuse includ stâlpi metalici pentru structură, panouri din polycarbonat mat pentru compartimentări interioare / exterioare , panouri sandwich albe pentru închideri spațiu tehnic și panou bond roșu pentru atic
- gama cromatică :
 - clădirea propusă va fi finisată cu nuanțe de alb și roșu / cărămiziu

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 calculul suprafeței 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

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

* trotuarele de protecție

- procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - 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 CONSTRUITĂ folosită pentru calculul P.O.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare :

- $A_c = 165,00$ mp

ARIA DESFĂȘURATĂ folosită pentru calculul C.U.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare :

- $A_D = 165,00$ mp

Dimensiuni maxime în plan :

- 24,70m x 7,40m (pentru spatiul acoperit)

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Distanțele minime între corpul spălătoriei și limitele de proprietate:

- față de limita de nord : 0,80m
- față de limita de sud : 8,20m
- față de limita de est : 15,00m
- față de limita de vest : 41,10m

Distanțele obiectivelor propuse față de construcțiile existente și menținute pe teren :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal : latura de est a lotului, direct din Drumul de Centură
- acces carosabil : latura de est a lotului, direct din Drumul de Centură
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor : latura de est a lotului, direct din Drumul de Centură

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

Construcția propusă va fi amplasată în zona de est a terenului. Fațada principală a construcției propuse este orientată către lateralul lotului, respectiv către sud. Accesul în construcție se realizează prin fațada sudică. În urma propunerii, curtea construcției se va desfășura perimetral, respectiv de-a lungul laturilor de nord, de sud și de vest.

Pe teren nu există construcții cu care să se armonizeze cea nou – propusă.

Pe teren există însă rețele edilitare care vor fi protejate astfel:

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- stâlpii de susținere a structurii de rezistență a platformei betonate se vor amplasa la distanță minimă de 5m față de rețelele de termoficare și la 3m față de stâlpii de susținere a rețelei de termoficare
- se respectă cotele privind proiectarea, executarea și exploatarea construcțiilor fundate pe pământuri sensibile la umezire și cotele de siguranță față de conductele de termoficare și canalizare
- 3m de o parte și de alta a rețelilor de canalizare și termoficare nu se execută lucrări care pot afecta stabilitatea și integritatea conductelor

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Împrejmuirea existentă se va desființa și se va înlocui spre stradă cu o împrejmuire transparentă de maxim 2m din care un soclu de 0,6m, dublată de gard viu. Spre limitele laterale și limita posterioară împrejmuirea va avea 2m și va putea fi opacă.

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

Drumul de Centură își va mentine profilul actual. În sit, circulația auto și cea pietonală se desfășoară pe aleile pavate proiectate.

Accesul carosabil către obiectivul propus se face prin intermediul unui podeț de supratraversare a rețelilor edilitare.

Conform RLU aferent PUG Galați, pentru construcții industriale se impune a se amenaja minim un loc de parcare la 150mp suprafață desfășurată a construcției pentru activități desfășurate pe o suprafață de 101-1000mp.

Construcția propusă are suprafața desfășurată de 165,00 mp. Conform prescripțiilor de mai sus, în incintă se impune amenajarea a 2 locuri de parcare.

În cadrul obiectivului propus s-a prevăzut amenajarea a 4 spații de parcare.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

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

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

Amplasamentul necesită intervenții de sistematizare verticală pentru încărcarea terenului, așa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrări necesare de sistematizare pe verticală* al prezentei documentații. Amplasarea clădirii în zona de est a terenului asigură deschidere suficientă a curții perimetral față de aceasta pentru dezvoltarea spațiilor 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 VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ)

Se propun următoarele :

- Extinderea rețelilor edilitare de canalizare și telecomunicații pe Drumul de Centură.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

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

Spațiul neocupat de construcții și circulații interioare va fi înierbat. Acesta va ocupa 679,00m², respectiv 48,92% din suprafața terenului.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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

cont bancar

ING BANK | RO17INGB0000999907576693

capital social

200 RON

contact

+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

sediul social

MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15

cod unic de inregistrare

30141516

nr. ordine in registrul comertului

J17/523/2012

contact

+40 (721) 108 117 | office@urbanisti.ro

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 36,18m – 46,56m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinare orientată dinspre vest spre est.

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Se va avea în vedere încărcarea terenului în zona amenajărilor de incintă, la cota 46.55 spre latura de est și 46.15 spre latura de vest. În zona construcției și amenajării de incintă propuse terenul se va încărca până la nivelul podețului de supratraversare a rețelelor edilitare. Încărcătura va fi sprijinită printr-un taluz de pământ în raport 1/3.

În cadrul terenului se vor organiza rigole de dirijare și preluare a apelor pluviale, care vor fi captate într-un bazin special amenajat. Apele captate vor fi folosite pentru udarea spațiilor verzi din incintă.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Alinierea construcțiilor propuse :

- distanța față de limita de est : 15,00m

Înălțimea construcțiilor propuse :

- regim de înălțime : P (parter)
- $H_{MAX} = 3,70$ m (înălțimea la atic măsurată de la cota $\pm 0,00$ m)

Procentul de ocupare a terenului :

P.O.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 11,8%

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. REZULTAT IN URMA PROPUNERII = 0,1

proiectant de urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Alimentare apă canal:

- Se propun următoarele :
 - Extinderea rețelei de canalizare de pe Drumul de Centură până în zona obiectivului propus
 - Realizarea unui racord la rețeaua de canalizare, ulterior finalizării lucrărilor de extindere
 - Realizarea unui bazin betonat etanș vidanjabil până la realizarea extinderii rețelei și a racordului aferent
 - Realizarea unui branșamentului de apă la rețeaua existentă
- NOTA : construcția propusă va fi echipată cu separator de hidrocarburi

Alimentare cu energie electrică:

- Se propune realizarea unui branșament subteran la rețeaua de energie electrică pentru consumatori casnici existentă pe Drumul de Centură

Gaze naturale:

- Se propun următoarele :
 - Realizarea unui branșament la rețeaua de gaze naturale, ulterior finalizării lucrărilor de extindere

Încălzire și apă caldă de consum :

- nu este cazul

Alimentare cu energie termică :

- nu este cazul

Telefonizare :

- Se propun următoarele :

proiectant de urbanism :



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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

consultant de specialitate urbanism :



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

- Extinderea rețelei de telefonizare de pe Drumul de Centură până în zona obiectivului propus
- Realizarea unui bransament de la rețeaua existentă, ulterior finalizării lucrărilor de extindere

Transport urban :

- nu este cazul

4.18. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI 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)
P.O.T.	50 % *	10 % *	50 % *
C.U.T.	2.5 *	0.2 *	1.0 *

* posibilități maxime, conform P.U.G. GALAȚI

INDICATORI URBANISTICI	TERENUL CE A GENERAT NECESITATEA ELABORĂRII P.U.D.	
	Situație existentă	Situație propusă
P.O.T.	0,00 %	11,8 %
C.U.T.	0.00	0,1

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

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

ELEMENTE DE BILANT	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	mp	%	mp	%
CIRCULATII PUBLICE	360,00	20,59	360,00	20,59
Circulație carosabilă (inclusiv acostamente)	265.00	15.16	281.27	16.09
Fâșii plantate	95,00	5,43	78.73	4.50
CURȚI CONSTRUCȚII	1388.00	79.41	1388.00	79.41
Suprafața construită	0.00	0.00	165.00	9.44
Suprafața desfășurată	0.00	0.00	165.00	9.44
Teren neamenajat	1371.08	78.44	0.00	0.00
Amenajări de incintă	16.92	0.97	1223.00	69.97
SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI DE STUDIU P.U.D.	1748,00	100,00	1748,00	100,00

ELEMENTE DE BILANT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0.00	0.00	165.00	11.89
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0.00	0.00	165.00	11.89
TEREN NEAMENAJAT	1371.08	98.78	0.00	0.00
AMENAJĂRI DE INCINTĂ	16.92	1.22	1223.00	88.11
Circulații de incintă	0.00	0.00	494.00	35.59
Spații de parcare	0.00	0.00	50.00	3.60
Spații plantate	0.00	0.00	679.00	48.92
Echipamente tehnico-edilitare	16.92	1.22	0.00	0.00
SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI CE FACE OBIECTUL P.U.D.	1388,00	100,00	1388,00	100,00

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

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

NOTĂ - În situația propusă, suprafața echipamentelor tehnico-edilitare este inclusă în suprafața circulațiilor de incintă: dalele armate de protecție a rețelei de termoficare sunt carosabile și sunt asimilate circulațiilor de incintă

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse creează o unitate de servicii, respectiv întreținere autovehicule.

5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.

Obiective de utilitate publică :

- Extinderea rețelelor edilitare de canalizare și telefonizare pe Drumul de Centură

Obiective a căror realizare se afla în sarcina beneficiarului :

- Edificare construcție propusă
- Realizarea branșamentelor către obiectivul propus
- Platforme și trotuare în incintă
- Acces carosabil
- Spații plantate, amenajări exterioare

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Considerăm 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.

proiectant de urbanism :



consultant de specialitate urbanism :



sediul 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
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

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

6. ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism nr. 476 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 funciară
- Aviz apă canal
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz gaze naturale
- Aviz salubritate
- Aviz încălzire și apă caldă de consum
- Aviz alimentare cu energie termică
- Aviz telefonizare
- Aviz securitate la incendiu
- Aviz sănătatea populației
- Aviz siguranța circulației
- Acord notarial vecini (activitate)
- Număr poștal
- Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
- Studiu de circulație
- Studiu geotehnic
- Plan topografic vizat



Întocmit,
urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU