

**PROIECT DE HOTARARE**  
**nr. 412 din 01.07.2021**

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, b-dul George Coșbuc, nr. 257 C, G.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În temeiul Art.139, alin. (3), lit. "e" din Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019,

# HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 69727/05.04.2021, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, b-dul George Coșbuc, nr. 257 C, G, în vederea construirii retail - format Dedeman - magazin materiale de construcții, drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, puț apă, pylon publicitar, panouri de direcționare și reclamă, reclame fațadă, cabină poartă, copertine cărucioare, amenajări rafturi exterioare acoperite, împrejmuire, spații verzi, amenajare accesuri, post trafo, punct de conexiune, organizare de șantier, pe terenul proprietate, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, b-dul George Coșbuc, nr. 257 C, G, în vederea construirii retail - format Dedeman - magazin materiale de construcții, drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, puț apă, pylon publicitar, panouri de direcționare și reclamă, reclame fațadă, cabină poartă, copertine cărucioare, amenajări rafturi exterioare acoperite, împrejmuire, spații verzi, amenajare accesuri, post trafo, punct de conexiune, organizare de șantier, pe terenul proprietate, beneficiari S.C. Dedeman S.R.L. și S.C. Roshman Internațional S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,  
Secretarul Municipiului Galați,  
Radu Octavian Kovacs

## REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, b-dul George Coșbuc, nr. 257 C, G, în vederea construirii retail - format Dedeman - magazin materiale de construcții, drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, puț apă, pilon publicitar, panouri de direcționare și reclamă, reclame fațadă, cabină poartă, copertine cărucioare, amenajări rafturi exterioare acoperite, împrejmuire, spații verzi, amenajare accesuri, post trafo, punct de conexiune, organizare de șantier, pe terenul proprietate.

Urmare a solicitării numiților S.C. Derpan S.R.L., S.C. Alcom S.A., Benzenpec Import-Eport S.R.L., S.C. Spații S.R.L., pentru S.C. Dedeman S.R.L. și S.C. Roshman Internațional S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, U.T.R. 8, b-dul George Coșbuc, nr. 257 C, G, în vederea construirii retail - format Dedeman - magazin materiale de construcții, drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, puț apă, pilon publicitar, panouri de direcționare și reclamă, reclame fațadă, cabină poartă, copertine cărucioare, amenajări rafturi exterioare acoperite, împrejmuire, spații verzi, amenajare accesuri, post trafo, punct de conexiune, organizare de șantier, pe terenul proprietate, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

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

PRIMAR,  
IONUȚ FLORIN PUCHEANU



## RAPORT DE SPECIALITATE NR. ....../.....

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, **U.T.R. 8, b-dul George Coșbuc, nr. 257 C, G, în vederea construirii retail - format Dedeman - magazin materiale de construcții, drumuri și platforme, parcaje, branșamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, puț apă, pilon publicitar, panouri de direcționare și reclamă, reclame fațadă, cabină poartă, copertine cărucioare, amenajări rafturi exterioare acoperite, împrejmuire, spații verzi, amenajare accesuri, post trafo, punct de conexiune, organizare de șantier, inițiatori: S.C. Derpan S.R.L., S.C. Alcom S.A., Benzenpec Import-Eport S.R.L., S.C. Spații S.R.L., pentru S.C. Dedeman S.R.L. și S.C. Roshman Internațional S.R.L.**

Parcellele care au generat P.U.Z. cu numerele cadastrale 102527; 112293; 129286; 131051, au suprafața de 41 597mp și aparțin **S.C. Dedeman S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare, autentificat cu nr. 930/14.12.2020, de notar public Solcanu Ioana Mădălina. Terenul nr. cadstral 131050, cu suprafața de 13 381mp aparține S.C. Roshman Internațional S.R.L., conform Act de Dezmembrare autentificat cu nr. 929 / 14.12.2020 de notar public Solcanu Ioana Mădălina, iar terenul cu nr. cadstral 129582, cu suprafața de 333mp, aparține municipiului Galați (acces auto).

Suprafața totală de teren studiată prin P.U.Z. este de 92 471mp și cuprinde parcela care au generat documentația de urbanism, respectiv vecinătățile asupra cărora investiția propusă produce un impact mai semnificativ, conform Avizului de Oportunitate nr. 2 / ASMG din 21.12.2020. Limita zonei studiate prin P.U.Z. se învecinează:

- la nord de imobile nr. Cadastrale 104464 și 100687,
- la sud de imobil nr. Cadastral 120295,
- la est de bulevardul George Coșbuc,
- la vest de limitele de vest ale imobilelor front la b-dul George Coșbuc.

Conform documentației de urbanism “Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați” aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, imobilele se află în intravilanul municipiului Galați, **U.T.R. 8 – Zona mixtă bulevardul George Coșbuc - locuințe/comert/servicii. Pentru parcele cu suprafața mai mare de 2.000 mp și funcțiuni de importanță municipală / supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu P.U.Z.**, pentru întregul U.T.R.-ul. *Funcțiuni admise:* locuințe individuale și colective; construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții; construcții administrative și birouri; construcții financiar bancare; construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor; instituții, servicii și echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante; construcții învățământ; construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcționale, centre psihiatrice); construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri; parcaje publice subterane, supraterane și multietajate; spații publice, pietonale, spații verzi; construcții aferente echipamentelor edilitare.

*Funcțiuni existente și menținute:* activități productive în unități dispersate; activități agrozootehnice, spații verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico - edilitare; terenuri cu destinație specială.

*Funcțiuni admise cu condiționări:* se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public- spații comerciale, expoziționale, etc.; 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 celorlate clădiri existente; se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice / echipamente publice; piețele agroalimentare se amplasează la minim 40m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială; pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/ sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului. **Funcțiuni interzise:** este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafață mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de U.T.R.-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada, construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a. **Funcțiuni interzise:** activități productive, activități agrozootehnice, parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului, servicii auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizari, unități comerciale: materiale de construcții, depozite de orice natură, zone gospodărie comunală.

- Spațiu verde: 5%;
- Regim de înălțime maxim admis: P+5E / H<sub>maxim</sub>: 18m;
- P.O.T. maxim admis = 80% ;
- C.U.T. maxim admis = 4,8 ;
- retragerea minimă față de aliniament: la aliniament sau retrasa conform caracterului strazii;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 2m – 3 m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 5m;

Prin intermediul documentației de urbanism: P.U.Z. întocmită pentru zona denumită U.T.R. 8.1 se propune amplasarea în regim de construire izolat a unui centru comercial format Dedeman - magazin **materiale de construcții**, drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, puț apă, pilon publicitar, panouri de direcționare și reclamă, reclame fațadă, cabină poartă, copertine cărucioare, amenajări rafturi exterioare acoperite, împrejmuire, spații verzi, amenajare accese, post trafo, punct de conexiune. **Se ridică interdicția de a construi unități comerciale ce comercializează materiale de construcții în zona de studiu.**

Zona cu destinație mixtă - **UTR 8.1**, de locuințe / comerț / servicii, compusă din:

- subzona **A**: mixtă: servicii; comerț, inclusiv comercializare materiale de construcții, locuințe;
- subzona **B**: zona amenajări sportive (Patinoar);
- **Indicatori urbanistici:** P.O.T. maxim admis: 80%; C.U.T. maxim admis = 4,8;
- H<sub>maxim</sub>: 18m; cu posibile accente doar pentru obiecte publicitare de până la max. 25m;
- retragerea minimă față de aliniament: 7m / 4m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 2m / 3m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 2m;

Regimul de înălțime a centrului comercial propus va fi de P+1E<sub>parțial</sub>. H<sub>maxim</sub> :13,30m. Se menționează că centrul comercial nou propus nu va avea fațade oarbe înspre arterele principale de circulație (bulevardul George Cosbuc). Activitatea desfășurată în cadrul centrului comercial va fi de expunere și vânzare în regim de autoservire de produse pentru construcții și gradinărit de tip "construiește singur". În plus, există spații de sine-statoare de servire tip "fast-food" în zona de intrare. Construcția propusă va fi o **construcție tip hală** ce va avea ca finisaje exterioare: închideri perimetrice cu panouri termoizolante tip sandwich; usi metalice de acces culoare gri; tamplarie din aluminiu. Structura va fi astfel structurată în spațiul interior încât să asigure separarea fluxurilor pentru clienți de circuitul de aprovizionare internă a supermarketului. Pe lângă spațiile de depozitare și comercializare, complexul va avea spații interioare de birouri personal angajat, grupuri sanitare, spații auxiliare. Incaperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile și geam termopan prevăzute pe pereții exteriori. Corpul de vânzare produse gradina va fi tip seră. Obiecte aferente magazinului vor fi: casa portar – tip container prefabricat; punct de conexiune post de transformare; rafturi exterioare acoperite; un parcaj neacoperit pentru autoturisme clienți și angajați; drumuri, platforme, spații verzi, împrejmuiri, indicatoare de circulație, panouri de reclama, turn publicitar; rețele și lucrări tehnico-edilitare în incinta aferente; organizare de santier. Autorizațiile de desființare a construcțiilor existente precum și dispoziția de atribuire adresă poștala (după alipire) se vor prezenta la faza de autorizație de construire.

Circulația în zonă se realizează atât din bulevardul George Cosbuc, cât și din bulevardul Henri Coanda. Capacitatea de transport a bulevardului George Cosbuc până la intersecția cu strada Drumul de Centura este pentru transport auto de până la 3,5 t. La amplasament și la zona studiată, accesul auto și pietonal se face din bulevardul George Coșbuc. Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune numai pe loturile care au generat P.U.Z. Costurile investiției și ale lucrărilor conexe, necesare funcționării investiției, sunt acoperite în totalitate de către beneficiari. Autorizarea executării

construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru Construcții comerciale se prevede 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii. 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. Parcajele 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.

În zona există utilitățile urbane necesare. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare necesare. Se propun următoarele reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară: extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran. Se va realiza de asemenea un put de apă care va asigura alimentarea cu apă a sistemului de irigare spații verzi. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

#### Bilanț teritorial propus:

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ – ZONA MIXTA UTR 8.1</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROBUS</b>	
	mp	%	mp	%
zona cu destinație mixta, de locuințe/comert/servicii, <b>excluzand</b> construcții comerciale care comercializează materiale de construcții	<b>65017mp</b> (teren ROUSHMAN+DEDEMAN+LIDL)	<b>70.31%</b>	<b>0mp</b>	<b>0.00%</b>
<b>ZONA MIXTA LOCUINTE/COMERT/SERVICII</b>				
<b>SUBZONA FUNCTIONALA A:</b> cu destinație mixta, de locuințe/comert/servicii, <b>incluzand</b> construcții care comercializează materiale de construcții	<b>0mp</b>	<b>0.00%</b>	<b>65017mp</b> (teren ROUSHMAN+DEDEMAN+LIDL)	<b>70.31%</b>
<b>SUBZONA FUNCTIONALA B :</b> complex sportiv	<b>14940mp</b>	<b>16.15%</b>	<b>14940mp</b>	<b>16.15%</b>
<b>ZONA CAI COMUNICATIE</b>	<b>7693mp</b>	<b>8.31%</b>	<b>7144mp</b>	<b>7.72%</b>
<b>ZONA SPATII VERZI</b>	<b>4821mp</b>	<b>5.23%</b>	<b>5370mp</b> (conform PUG: min. 5%=4625mp)	<b>5.82%</b>
<b>TOTAL :</b>	<b>92471mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>92471mp</b>	<b>100.00%</b>
POT	<b>80%</b>		<b>80%</b>	
CUT	<b>4.8</b>		<b>4.8</b>	

<b>BILANT TERITORIAL PROBUS PE TEREN CARE A GENERAT PUZ</b>		
	<b>EXISTENT (mp/%)</b>	<b>PROBUS (mp/%)</b>
<b>Arie construita la sol</b>	<b>10150mp</b>	<b>23359mp</b>
POT	18.35%	42.23%
<b>Conform PUG Galati: P.O.T. maxim admis: 80%</b>		
<b>Arie desfasurata</b>	<b>17020mp</b>	<b>30194mp</b>
CUT	0.30	0.54
<b>Conform PUG Galati: C.U.T. maxim admis: 4.8%</b>		
<b>Căi de comunicație carosabilă</b>	<b>44828</b>	<b>29539</b>
	81.04%	53.40%
<b>Spatii verzi amenajate</b>	<b>0</b>	<b>2750</b>
		(conform PUG: minim 5%)
<b>Numar locuri de parcare</b>	<b>64</b> (1loc la 100mp Ad, pentru activitati industriale pe mai mult de 1000mp)	<b>507</b> (1loc la 100mp Ad, pentru activitati industriale pe mai mult de 1000mp) (1loc la 40mp Ad, pentru centre comerciale mai mari de 2000mp)
<b>Suprafata proprietati private</b>	<b>54978mp</b>	<b>54978mp</b>
<b>Suprafata teren domeniul public Mun. Galati (zona acces auto existent) :</b>		<b>333mp</b>
<b>Suprafata totala ce a generat PUZ :</b>		<b>55311mp</b>

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de

construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.

Pentru documentația P.U.Z. în cauză, a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 69727/05.04.2021 și a fost emis Avizul nr. 57 - 122678/14.06.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.).

În concluzie având în vedere cele prezentate mai sus precum și adresa nr. 86231 din 12.05.2021 a Serviciului Juridic și Legalitate din cadrul P.M.G., înaintăm spre dezbatere prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

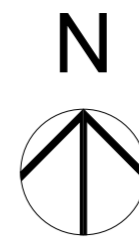
*Temei legal:*

- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. “c”, alin. (6), lit. “c” coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. “f” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. “e” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.4 (5) al Legii nr. 55/2020, privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, și H.G. 636 din 09.06.2021, privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României începând cu data de 12 iunie 2021;
- Anexa la H.C.L. nr. 414 / 28.08.2019, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei, cu modificările și completările ulterioare.

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

**ȘEF BIROU  
PLANIFICARE URBANĂ  
ADRIANA BLAGA**

**SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE  
MIHAIL NEDELCU**



PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNȘOȘIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPTIE NR 537 DATA 17.04.2021

Costinec  
Nechita

Iulian Andrei  
Sergiu Filimon

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ - ZONA MIXTA UTR 8.1					
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		Din care Spatii verzi (mp)
	mp	%	mp	%	
zona cu destinatie mixta, de locuinte/comert/servicii, excluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii	65017mp	70.31%	0mp	0.00%	0.00mp
SUBZONA FUNCTIONALA A: cu destinatie mixta, de locuinte/comert/servicii, incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii	0mp	0.00%	65017mp	70.31%	3250.85mp (5%)
SUBZONA FUNCTIONALA B: complex sportiv	16940mp	18.32%	16940mp	18.32%	5082.00mp (30%)
Subzona cai comunicatie	7752mp	8.38%	7144mp	7.72%	-
Subzona spatii verzi	2762mp	2.98%	3370mp	3.65%	3370.00mp
TOTAL	92471mp	100.00%	92471mp	100.00%	11702.85mp (min. 5%~4625mp)
POT	80%		80%		
CUT	4.8		4.8		

- LEGENDA:**
- LIMITE
  - LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
  - LIMITE CADASTRALE
- REGIM DE ALINIERE**
- RETRAGERI ALINIAMENT
- ACCES AUTO SI PIETONALE**
- ▲ ACCES PIETONAL SI AUTO / AUTO APROVIZIONARE
- ZONIFICARE FUNCTIUNI**
- ZONA A - MIXTA (inclusiv constructii comerciale ce comercializeaza materiale de constructii)
  - ZONA B - MIXTA - (amenajari sportive - patinoar)
- ZONE CAI COMUNICARE RUTIERE EXISTENTE**
- ZONE CAI COMUNICARE RUTIERE PROPUȘ
  - ZONE SPATII VERZI
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - CONSTRUCTII EXISTENTE SPRE DEMOLARE
- DESTINATIA ZONEI CARE A GENERAT PUZ - destinatie mixta, de locuinte/comert/servicii**
- Pentru UTR8.1 se stabilesc urmatoarele:

- Utilizari admise:**
- locuinte individuale si colective.
  - Constructii comerciale.
  - Inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii.
  - Constructii administrative si birouri.
  - Constructii financiar bancare.
  - Constructii de culti, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimfiteilor.
  - Instituti, servicii si echipamente publice.
  - Servicii generale, cu exceptia atelelor poluante.
  - Constructii invatamant.
  - Constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate.
  - Constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri.
  - Parcaje publice subterane, supraterrane si multietajate.
  - Spatii publice, pietonale, spatii verzi.
  - Constructii aferente echipamentelor editoare.
- Funcțiuni existente si menținute:**
- Activitati productive in unitati dispersate.
  - Activitati agrozootehnice.
  - Spatii verzi.
  - Constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare.
  - Terenuri cu destinatie speciala.
- Utilizari admise cu conditii:**
- In cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale, partenerii acestora sa asigure functiuni cu acces public - spatii comerciale, expositive, etc.
  - Constructiile aferente echipamentelor editarea nu fie amplasate pe strada si sa nu afecteze zonele de protectie sanitară necesare in functionarea celorlalte cladiri existente.
  - Se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei.
  - In acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice:
  - Piete agroalimentare se amplaseaza la minim 40m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala.
  - Pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la partenerii locuintelor, numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului.
- Utilizari interzise:**
- Activitati productive.
  - Activitati agrozootehnice.
  - Parcaje private amplasate pe amenajarea publică sau privată a municipiului.
  - Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari.
  - Unitati comerciale, materiale de constructii.
  - Depozite de orice natura.
  - Zona gospodarie comuna; cimfite.
- Utilitati existente in zona: energie electrica, telefonie, alimentare cu apa, si canalizare in sistem centralizat.

**bulevardul Cosbuc - zona mixta UTR .8.1 - subzona functionala A**

POT: 80% CUT 4.8

RH niveluri / H maxim 5/18m

RH niveluri / H minim\* 2/9m

H maxim obiecte publicitare 25m

\*Valoarea maxima este prevazuta pentru obiecte publicitare de arhitectură principală (cladiri de birouri) în zona studiata.

**CONSTRUCTII COMERCIALE**

parcaje: 1loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata (sala de vanzare) pentru unitati de peste 2000mp

spatii verzi: min. 5%

**bulevardul Cosbuc - zona mixta UTR .8.1 - subzona functionala B**

POT: 80% CUT 4.8

RH niveluri / H maxim 5/18m

RH niveluri / H minim\* 2/9m

H maxim obiecte publicitare 25m

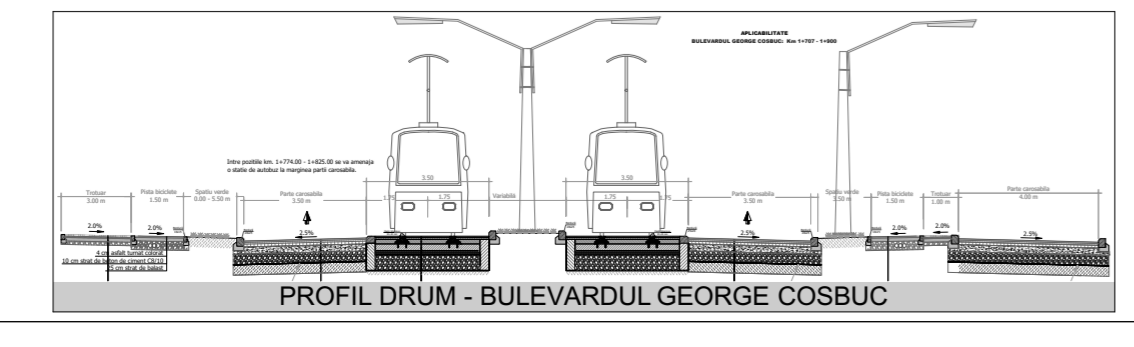
**AMENAJARI SPORTIVE (PATINOAR)**

parcaje: 1loc de parcare la 30 persoane

spatiu verde: min. 30%

**LEGENDA**

1	Linie de limită zonă studiată
2	Linie de limită teren ce a generat PUZ
3	Linie de limită cadastrală
4	Retrageri aliniament
5	Acces pietonal și auto / auto aprovizionare
6	Zona A - Mixta (inclusiv construcții comerciale ce comercializează materiale de construcții)
7	Zona B - Mixta - (amenajări sportive - patinoar)
8	Zone cai comunicare rutiere existente
9	Zone cai comunicare rutiere propuse
10	Spatii verzi
11	Constructii existente
12	Constructii existente spre demolare



**P.U.Z. STR. GEORGE COSBUC NR. 257, GALATI**

**U.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**

beneficiar:

**SC DERPAN SRL**  
**SC ALCOM SA**  
**SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL**  
**SC SPATII SRL**

pentru  
**SC DEDEMAN SRL**

obiect:

**CONSTRUIRE RETAIL (FORMAT DEDEMAN) - MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, RELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA POARTA, COPERTINE CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, INCHIRIERE TEREN PRIMARIA GALATI, ORGANIZARE DE SANTIER**

adresa:

str: George Cosbuc, nr:257, Galati, jud. Galati, ROMANIA

NUME SEMNATURA CERINTA

coordonator urbanism arh. Dan Florea

proiectant general: TEL: 0742/986212; 0740/302724; 0233/227147

**CREA PROJECT SRL** PIATRA NEAMT C.U.I 17539675 J 271737/27.04.2005

sef proiect arh. Roxana Iulia Vadeanu nr proiect: 10.1/20

proiectat arh. Roxana Iulia Vadeanu scara: 1:1000

desenat arh. Roxana Iulia Vadeanu format: A1+

914 x roll data: 2020

obiect: faza: P.U.Z.

denumirea planului: nr. planului: U.2

**OBIECTE COMPONENTE ALE INVESTITIEI**

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE RETAIL (FORMAT DEDEMAN) – MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, RELETE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA POARTA, COPERTINA CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFO, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE SANTIER</b>
Amplasament	<b>Str.George Cosbuc, nr.257C,G, GALATI, jud.GALATI</b>
Beneficiari	<b>S.C. DERPAN S.R.L., S.C. ALCOM S.A., S.C. BENZENPEC IMPORT- EXPORT S.R.L., S.C. SPATII S.R.L. – pentru S.C. DEDEMAN S.R.L., S.C. ROSHMAN INTERNATIONAL S.R.L.,</b>
Proiectant general	S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L. Piatra Neamt
Coordonator urbanism	Arh. Urb. Roxana Vadeanu Arh. Urb. Dan Florea
Numar contract	10.1/2020
Data elaborarii	2021
Faza	<b>P.U.Z.</b>
Volumul	<b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ</b>

## **CAP. I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza reprezentand reglementarile stabilite prin P.U.Z., documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa U2 Reglementari urbanistice.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelei, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU:**

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problematica zonei si reglementarile din PUG.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-au folosit:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Galati;

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan, și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE:**

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. și odată aprobat împreună cu planul urbanistic zonal P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației locale.

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu PUG municipiul Galati.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Introducerea în funcțiunea actuala de zonă mixta comerț, locuinte și servicii, a centrelor comerciale **inclusiv a celor care comercializeaza materiale de constructii;**
- Asigurarea accesului la teren în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului; Regimul de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Realizarea acceselor din strada George Cosbuc;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează - a se consulta și Planșa nr. 02- Reglementări urbanistice.

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

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

*Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.*

*Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;*

Nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:**

○ *Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai in baza unui studiu de amplasare elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Nu se accepta in zona de locuit amplasarea unor unitati poluante care genereaza trafic intens ori care prezinta riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).*

Constructiile propuse prin prezentul PUZ nu genereaza riscuri tehnologice in zona, domeniul de activitate fiind acela de comercializare materiale de constructii. Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

○ *Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism.*

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Galati, suprafata de teren este situata in intravilan.

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr. 534/28.05.2020 emis de Primaria Municipiului Galati, amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Galati intr-o zona cu **destinatie mixta, de locuinte/comert/servicii**.

Conform regimului economic folosinta actuala este de terenuri curti constructii, constructii industriale si edilitare.

Conform regimului tehnic, functiunea stabilita prin PUG este mixta, continand cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente.

## **6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### ***o Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)***

**Se pastreaza in totalitate reglementarile RLU aferent PUG, UTR8, ARTICOLUL 4, astfel:**

- Suprafata minima a a parcelelor este de 150mp pentru constructii insiruite si 200mp pentru constructii izolate sau cuplate;
- Pentru parcele cu suprafata mai mare de 2000mp si functiuni de importanta municipal/supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat, se va elabora PUZ;
- In cadrul zonelor cu valoare arhitecturala-urbanistica, in cazul operatiunilor de comas are/dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc.)
- In cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale, nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria I si a II-a), pe o adancime de maxim 30m fata de front;

### ***o Amplasarea cladirilor față de aliniament***

**Reglementarile RLU aferent PUG, pentru UTR8, conform ARTICOLULUI 5, sunt astfel:**

Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii:

- In cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna;
- In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 3-5.00m, noua cladire se va retrage de la aliniament cu 3-5.00m;

În prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).

Prin prezentul Regulament de Urbanism, se stabilesc următoarele **retrageri fata de aliniament** pentru zona nou conformata, **UTR 8.1:**

Retragerea fata de aliniamentul existent la Bd. George Cosbuc: **7.00m;**

Retragere fata de aliniamentul existent la Bd. Henri Coanda: **4.00m;**

**Este admisă edificarea pe retragerea propusa față de aliniament, cât timp constructia ia forma și destinatia unei cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și constructii tehnico-edilitare.**

o ***Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei***

Autorizarea executarii construcțiilor este permisa numai daca se respecta:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafața vitrată (doua pentru cladiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațada nu este posibil, se asigura trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lațime minima de 1,50 m și înaltime de 1,90 m).

**Se pastreaza urmatoarele reglementari RLU aferent PUG, UTR8, ARTICOLUL 6, astfel:**

- in cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta de nu mai putin de 3.00m pe una din laturi si minim 2.00m pe cealalta; se admit distante de 2.00m la constructiile avand pe fatada laterala ferestre de la incaperi in care nu au loc activitati permanente si deci care nu necesita lumina naturala;

### **Se modifica urmatoarele reglementari RLU aferent PUG, UTR8:**

- *cladirile care alcatuiesc fronturi discontinue se vor retrage de la limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00m*  
**in**
- **Retragerile fata de limita posterioara in UTR 8.1** vor respecta edificabilul maxim prezentat in plansa Propunere Mobilare Urbanistica, respectiv: **2.00m** fata de limita de proprietate.
- **Deasemenea, In afara edificabilului maxim propus se pot amplasa cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și constructii tehnico-edilitare.**

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

### **Se pastreaza in totalitate reglementarile RLU aferent PUG, UTR8, ARTICOLUL 7, astfel:**

- distanța minima între construcțiile de pe aceeași parcela se admite sa fie egala cu 1/4 din înaltimea constructiei cele mai înalte numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- se vor respecta conditiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

## **7. REGULUI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- **Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese auto si pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.**

### **Se pastreaza in totalitate reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 8, astfel:**

- Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5m dintr-o circulatie publicam in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- Pentru toate categoriile de de constructii si amenajari se vor asigura accese pentri interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- Este obligatorie asigurarea ccesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;

In incinta studiata exista la acest moment doua accese auto; dintre acestea se desfiinteaza unul, si se propun altele 3 - care vor asigura fluenta circulatiei auto in incinta DEDEMAN.

Accesele in incinta complexului se realizeaza diferentiat functie de destinatia autovehiculelor, astfel :

- Primul acces este destinat traficului de vehicule pentru aprovizionare; este amenajat prin intersectie cu racordari simple intre acces si B-dul George Cosbuc, cu raze de 15m necesare posibilitatii de virare a autovehiculelor de aprovizionare si un drum cu 2 benzi de circulatie de 3.50m fiecare in sens dublu de circulatie, ce va permite accesul de intrare si iesire din incinta obiectivului.
- Al doilea acces este destinat unui trafic usor pentru accesul in parcare destinata clientilor si este amenajat prin intersectie cu racordari simple intre acces si B-dul George Cosbuc, cu raze de 6m necesare posibilitatii de virare a autovehiculelor de categorie usoara si un drum cu 2 benzi de circulatie de 3.50m fiecare in sens dublu de circulatie, ce va permite accesul de intrare si iesire din parcare.
- Al treilea acces se realizeaza la o distanta de 160m de cel de al doilea si este destinat unui trafic usor pentru accesul tot in parcare destinata clientilor fiind amenajat prin intersectie cu racordari simple intre acces si B-dul George Cosbuc, cu raze de 6m necesare posibilitatii de virare a autovehiculelor de categorie usoara si un drum cu 2 benzi de circulatie de 3.50m fiecare in sens dublu de circulatie, ce va permite accesul de intrare si iesire din parcare, astfel incat traficul generat de obiectiv sa se disperseze fara a crea aglomerari sau ambuteiaje la intrarea/iesirea din parcare aferenta investitiei propuse.

Accesele in incinta proprietatii se vor amenaja conform prevederilor "Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice" AND 600-2010.

Accesele pietonale – trotuarele – vor fi dispuse in paralel cu carosabilul strazii.

In incinta studiata, dimensionarea trotuarelor se va realiza in functie de fluxul pietonal si va asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

o ***Parcajele sunt spatii amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor. Suprafata parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiilor din jur si a terenului aflat la dispozitie.***

**Se pastreaza in totalitate reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 9, astfel:**

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Avand in vedere suprafata terenului si dispunerea constructiilor la sol, pentru obiectivele de fata sunt asigurate minimul de locuri de parcare necesare.

Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia și de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor fata de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.



Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie.

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:

#### **SUBZONA FUNCTIONALA A:**

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților
- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### **SUBZONA FUNCTIONALA B:**

Un loc de parcare la 30 de persoane pentru patinoare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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 si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform RGU Anexa 5.

o **Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.**

#### **Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 10, astfel:**

		RHniveluri/Hmaxim (metri la coama/atic)	
		min	max
UTR 8.1	Bdul George Cosbuc – zona mixta	<b>2/9m</b>	<b>5/18m</b>

Inaltimea minima este prevazuta pentru cladirile amplasate pe artere principale – frontul la strada.

**Se specifica pentru UTR 8.1:** se admit accente de pana la **25m** pentru obiectele publicitare (inaltime totem si alte elemente publicitare).

o **Aspectul exterior al constructiilor:**

**Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 11, astfel:**

Arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor 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 evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

**arhitectura fatadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, 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 fatadelor etc.;

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;

Pe amplasamentul studiat s-a propus un obiectiv nou, cu regim de înălțime P + 1 etaj parțial, în vederea realizării unui ansamblu unitar din punct de vedere arhitectural și urbanistic, și totodată pentru satisfacerea cererilor existente în zonă.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

o **Asigurarea echipării edilitare:**

**Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 12, astfel:**

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva fie cu o retea de videocomunicatii conform reglementari lor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- toate retelele edilitare vor fi amplasate h subteran;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- in conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### **Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 4, astfel:**

- suprafata minima a parcelelor este de 150mp pentru constructii insiruite si 200mp pentru constructii izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafata mai mare de 2.000mp si functiuni de importanta municipala/supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru intregul UTR;
- in cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, in cazul operatiunilor de comasare/dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);
- in zonele cu valoare arhitectural urbanistica, in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria I si a II-a), pe o adancime de maxim 30 m fata de front.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

### o **Spatii verzi si plantate:**

#### **Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 13, astfel:**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri;
- procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Se vor amenaja spatii verzi si plantate in incinta studiată – in SUBZONA A, de 5% din suprafata incintei.

Se vor amenaja spatii verzi si plantate in incinta studiată – in SUBZONA B, de 30% din suprafata incintei.

Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

o **Imprejmuiri:**

**Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 14, astfel:**

Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

In cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;

stalpii de sustinere a azului in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;

portile se vor armoniza cu imprejmuirea;

pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi apace si vor avea inaltimea de 2.00 metri;

constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.

### **CAP. III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ**

- **Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare.**

**Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLELE 15,16, astfel:**

<b>INDICI URBANISTICI: REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ UTR 8.1 - ZONĂ MIXTA, SERVICII/COMERȚ, INCLUSIV CU MATERIALE DE CONSTRUCTII, parcele peste 1000mp</b>		<b>PROPUS</b>
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	<b>80,00 %</b>
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	<b>4.8</b>

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

### **CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

#### **Generalități**

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona destinată construirii reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

#### **Unități și subunități functionale**

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasamentul este cuprins în UTR 8 - zona mixta, iar zona studiata prin actualul studiu PUZ a fost denumita :

- **Zona cu destinatie mixta - UTR 8.1, de locuinte/comert/servicii.**

**Compusa din:**

- **SUBZONA functionala A: functiune de comert/servicii, incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii**
- 
- **SUBZONA functionala B: functiune complex sportiv (patinoar existent)**

### **UTILIZARE FUNCTIONALA:**

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Constructiile propuse prin prezentul PUZ se incadreaza in functiunea dominanta a zonei stabilita prin PUG, domeniul de activitate fiind acela de comert, respectiv comercializare de materiale de constructii.

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasamentul este cuprins in UTR 8 - zona mixta, iar zona studiata prin actualul studiu PUZ a fost denumita:

- **Zona cu destinatie mixta - UTR 8.1, de locuinte/comert/servicii, compusa din:**
  - **SUBZONA A: functiune mixta de locuinte/comert/servicii**
  - **SUBZONA B: functiune complex sportiv (patinoar existent)**

### **UTILIZARI ADMISE:**

- **Pentru UTR 8.1, SUBZONA A, se mentioneaza in mod specific: se admit constructii comerciale, *INCLUSIV cele care comercializeaza materiale de constructii*; Celelalte reglementari RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 1, se pastreaza in totalitate, astfel:**

#### **Se admit:**

- locuinte individuale si colective,
- Constructii administrative si birouri; Constructii financiar bancare;
- Constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- Institutii, servicii si echipamente publice;
- Servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante;
- Constructii invatamant;
- Constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate;
- Constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- Spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Constructii aferente echipamentelor edilitare;

#### **Functiuni existente si mentinute:**

- Activitati productive in unitati dispersate;
- Activitati agrozootehnice;
- Spatii verzi;
- Constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
- Terenuri cu destinatie speciala;

### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

**se pastreaza in totalitate reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 2, astfel:**

- Se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale, parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public – spatii comerciale, expozitionale, etc;
- Se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si sa nu afecteze zonele de protectie sanitara necesare in functionarea celorlalte cladiri existente;

- Se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;
- Pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- Pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor, numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;

#### **UTILIZARI INTERZISE:**

**Pentru UTR 8.1, SUBZONA A, se mentioneaza in mod specific:** se permite amplasarea spre arterele principale a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400mp), cu conditia de a NU avea fatade oarbe inspre arterele principale de circulatie;

***Se ridica interdictia de a construi unitati comerciale ce comercializeaza materiale de constructii.***

***Se mentioneaza ca centrul comercial nou propus nu are fatade oarbe inspre arterele principale de circulatie (bulevardul George Cosbuc).***

**Celelalte reglementari RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 3, se pastreaza in totalitate, astfel:**

Se interzic:

- Activitatile productive;
- Activitati agrozootehnice;
- Parcaje private amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- Depozite de orice natura;
- Zona gospodarie comunală: cimitire.

#### **CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Galați, amplasamentul este cuprins în UTR 8 - zona mixta.

Conform RLU aferent PUG Galați - UTR 8, POT și CUT se pot diminua fata de limitele maxime admise, acolo unde specificul și caracteristicile zonei/amplasamentului impun aceasta;

Conform RLU aferent PUG Galați - UTR 8, POT și CUT se pot majora pentru funcțiunile publice, în funcție de cerințele programului de arhitectura.

Responsabil urbanism și amenajarea teritoriului:  
Arh. Urb. Dan Florea  
Arh. Urb. Roxana Vadeanu  
**S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.**