

**PROIECT DE HOTARARE**  
**nr. 469 din 01.08.2023**

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 15, aferent străzii Nicolae Bălcescu, nr. 57A.

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. 256193/15.12.2022, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 15, aferent străzii Nicolae Bălcescu, nr. 57A, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială 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, UTR 15, aferent străzii Nicolae Bălcescu, nr. 57A, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială pe terenul proprietate, beneficiar Cocei Lucia, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,  
Secretarul Municipiului Galați,  
Radu Octavian Kovacs

## REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 15, aferent străzii Nicolae Bălcescu, nr. 57A, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială pe terenul proprietate.

Urmare a solicitării numitei Cocei Lucia, este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 15, aferent străzii Nicolae Bălcescu, nr. 57A, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială 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. 153343/04.04.2023**

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, solicitat prin certificatul de urbanism nr. 312 din 29.03.2022 pentru "Obținerea autorizației de construire pentru locuință" generat de imobilul din municipiul Galați, UTR 15, **str. Nicolae Bălcescu, nr. 57A** (nr. cadastral 124104; nr. Carte Funciară 124104).

Inițiatorul, doamna **Cocoi Lucia**, solicită realizarea unei construcții cu funcțiunea de **locuință unifamilială**.

Parcela care a generat P.U.Z este situată în zona construită protejată a municipiului, are suprafața de 621mp, și aparține initiatorului Cocoi Lucia, conform Contract de vânzare cumpărare, autentificat cu nr.1530/ 06.07.2021, de notar public Marina Claudiu Cornel și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr.20824/15.03.2022, de către O.C.P.I. Galați.

Conform Avizului de Oportunitate Nr. 08 /ASMG din 26.05.2022, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord – de Facultatea de Științe Economice, la sud - strada Rubinelor, la vest – Facultatea de Științe Economice și imobilul nr. 10 de pe strada Rubinelor, la est – strada Nicolae Bălcescu. Zona delimitată prin P.U.Z. cuprinde lotul care a generat documentația de urbanism, respectiv vecinătățile directe ale acestuia, asupra cărora investiția propusă produce impact. Zona de studiu are suprafața de 3 519,27mp .

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, zona studiată se află în intravilanul municipiului Galați, UTR 15 – Zona Centrală Istorică, iar potrivit documentației de urbanism P.U.Z. - Zone construite protejate (CP) aprobată prin H.C.L. nr. 63/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 355/27.07.2017, imobilul se afla încadrat în ZIR 9, SIR 9d Facultatea de Științe Economice – Ansamblu urban "str. Nicolae Bălcescu"(L.M.I. cod GL-II-a-B-3000). Zona studiată prin prezentul PUZ nu conține monumente istorice de interes local, însă face parte din ansamblul urban „strada Nicolae Bălcescu” și este inclus în SIR 9d – Facultatea de Științe Economice. Utilizări admise: construcțiile cu funcțiunea de învățământ, echipamente și activități conexe; extinderi ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (săli de sport sau polivalente, centrale termice); Utilizări admise cu condiționări: elementele vizibile sau edificate în suprastructură pentru folosirea construcțiilor îngropate (guri de iluminare sau ventilare, instalații termice) se vor integra cu grijă, fără a fi vizibile din zonele accesibile public. Utilizări interzise: orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru învățământ; amenajarea de terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor. alte servituți - utilizarea materialelor, a tâmplăriei, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. se va realiza cu respectarea caracterului general al zonei și necesită avizul de specialitate eliberat de Direcția Județeană de Cultură Galați.

P.O.T. max. = 35%;

C.U.T. max. = 1,7;

- regim de înălțime maxim admis: P+4E / Hmaxim = 14m;
- suprafață minimă parcelă: se mențin fără transformări parcelele existente;
- retragerea minimă față de aliniament: se va respecta alinierea generală la aliniament;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 3m;

A fost prezentat avizul nr. 9/U/10.04.2023, favorabil, al D.J. pentru Cultură Galați.

Prin PUZ se propune modificarea funcțiunilor admise prin introducerea locuirii ca funcțiune admisă. Pentru zona de sud a SIR 9d se definește o nouă subzonă funcțională, destinată locuirii unifamiliale - ZL. Subzona este alcătuită din parcelele orientate către strada Nicolae Bălcescu și cele orientate spre strada Rubinelor și este delimitată astfel:



- La nord: de incinta Facultății de Științe Economice și Administrarea Afacerilor;
- La est: de strada Nicolae Bălcescu;
- La sud: de strada Rubinelor;
- La vest: de limita zonei construite protejate, trasată între loturile de pe strada Rubinelor, cu numerele 8 și 10.

Zona studiată prin P.U.Z. se va intitula UTR 15.1 și va cuprinde următoarele zone funcționale:

- zonă locuințe individuale (ZL); Funcțiuni admise:
  - Locuirea de tip individual;
  - Servicii de interes general, nepoluante și care nu conțin funcțiuni agresive față de vecinătăți, prin nivelul de zgomot produs, poluare, trafic auto etc. (ex. activități de consiliere, educare și formare, îngrijire a sănătății, ateliere de creație, alimentație publică etc.);
  - Spații comerciale de mici dimensiuni, cu interzicerea aprovizionării prin utilizarea zonelor carosabile sau pietonale între orele 7-22;
  - Unități de cazare;
  - Construcții care aparțin sistemelor tehnico – edilitare.
  - zonă C – cai de circulație rutieră;
- P.O.T. max. = 70 % (pentru subzona ZL);  
C.U.T. max. = 2,4;

- regim de înălțime maxim admis: P+2E (Hmaxim 11m);
- suprafață minimă parcela: 150mp; front la stradă minim 8m (construcții înșiruite) / 200m front la strada minim 12m (pentru amplasare izolat sau cuplat);
- regim de construire dominant: izolat;
- retragerea minimă față de aliniament: retras de la aliniament;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 3m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform Cod Civil;

Modalități de intervenție:

- Pentru clădirile cu valoare istorico-arhitecturală: sunt permise intervențiile care au ca scop protejarea, conservarea, întreținerea clădirilor; se admite revenirea la aspectul inițial sau la o etapă reprezentativă din existența clădirilor, în condițiile realizării unor studii analitice de fundamentare a lucrărilor;
- În cazul extinderii clădirilor valoroase sau al adăugării de noi corpuri, arhitectura nouă se va armoniza cu ansamblul existent și cu caracteristicile zonei.
- Pentru clădirile fără valoare istorico-arhitecturală: se permite orice tip de intervenții – schimbare de destinație sau lucrări ce au ca scop creșterea nivelurilor de performanță a clădirilor, în limitele stabilite prin prezentul regulament.
- Sunt permise lucrările care au ca scop asanarea zonei (eliminarea elementelor fără valoare, care, prin imagine și funcționalitate, degradează imaginea zonei sau a clădirilor istorice).
- Se permite desființarea clădirilor/ segmentelor de clădire fără valoare, în condițiile prezentării studiilor analitice care fundamentează lucrările de desființare.
- circulații și accesuri: circulația carosabilă principală în zonă se realizează pe str. Nicolae Bălcescu și str. Rubinelor.

Accesuri carosabile: Pentru toate clădirile, indiferent de funcțiune, se vor asigura accesuri carosabile din străzile adiacente, astfel: Pentru construcții cu altă destinație decât cea rezidențială, se vor asigura accesuri corespunzător dimensionate pentru fluxurile funcționale, direct din drumul public; Pentru locuințele individuale se vor asigura accesuri carosabile de minimum 3,5m direct din drumul public sau prin servitute. În toate cazurile, se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, configurate conform normativelor în vigoare, pentru vehicule de trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face conform normativului de specialitate. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Se menține configurația actuală a străzii Nicolae Bălcescu, cu o bandă destinată staționării autovehiculelor pe partea dreaptă a drumului.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul lotului proprietate, deci în afara circulației publice.

Pentru construcțiile noi sau pentru construcțiile existente, se vor asigura:

- pentru locuințe individuale: minimum 1 loc de parcare;
- pentru alte funcțiuni decât locuirea, se vor asigura locuri de parcare pentru angajați și pentru utilizatori, în urma estimării numărului acestora, dar nu mai puțin de:
- Pentru un spațiu cu aria desfășurată mai mica de 100 mp: 1 loc de parcare;
- pentru un spațiu cu aria desfășurată cuprinsă între 100 și 200 mp: 2 locuri de parcare;
- pentru un spațiu cu aria desfășurată mai mare de 200 mp: 3 locuri de parcare.
- echipare tehnico-edilitară: Zona dispune de toate utilitățile necesare. Construcțiile se vor racorda la rețelele publice de echipare edilitară existente. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. Se va asigura evacuarea rapidă apelor meteorice din spațiile mineralizate și cele care pot afecta construcțiile valoroase. Clădirile amplasate pe aliniament vor avea sistemul de captare



și evacuare a apelor pluviale racordat în subteran la rețeaua de canalizare. Se interzice montarea de aruncătoare de apă; Este interzisă montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice și a rețelelor care fac parte din infrastructura edilitară. Montarea acestora se va face în subteran. Excepție fac situațiile prevăzute prin legile speciale. Este interzisă amplasarea rețelelor de alimentare cu energie electrică și a celor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe arbori, pe fațadele clădirilor. Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se vor respecta prevederile prevederile legii 50/1991 cu privire la amplasarea pe clădiri, anexe gospodărești sau pe sol a panourilor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice și/sau a panourilor solare pentru prepararea apei calde pentru consum casnic. Se interzice amplasarea panourilor fotovoltaice sau solare pe clădirile cu valoare istorico – arhitecturală sau în spațiul curților acestora, vizibil din domeniul public.

ZONIFICARE	EXISTENT		PROIECTAT	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
Zonă învățământ universitar	2898,05	82,35	0	0
Zonă locuire individuală - ZL	0	0	2898,05	82,35
Zonă căi de comunicație rutieră - ZCR	621,22	17,65	621,22	17,65
Total	3519,27	100	3519,27	100

SIR 9d	Suprafața	%
Incinta instituției de învățământ	0,81 ha	73,64%
Zona rezidențială	0,29 ha	26,36%
Total	1,1 ha	100%

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

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 256193 / 15.12.2023, Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 37 - 92241 / 09.05.2023 și Avizul nr. 9/U/10.04.2023, favorabil, al Direcției Județene pentru Cultură Galați, înaintăm spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

*Temei legal:*

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

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI GALAȚI,  
ARH. CRISTIAN SALMEN**

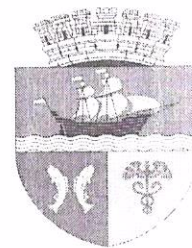
ȘEF BIROU  
PLANIFICARE URBANĂ  
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE  
MIHAIL NEDELCU





ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
PRIMĂRIA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 256/193 / 15.12.2022

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

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

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

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

**Zona de studiu este delimitata la nord - de Facultatea de Științe Economice, la sud - de strada Rubinelor, la vest - de Facultatea de Științe Economice și imobilul nr. 10 de pe strada Rubinelor, la est - de strada Nicolae Bălcescu - obiectiv de investiție "Construire locuință" - generat de imobilul din mun. Galați, strada Nicolae Bălcescu, nr. 57A - beneficiar Cocei Lucia**

Elaborator: S.C. Eumetria S.R.L. prin arh. Voicilă Florin, Galați, str. Nicolae Bălcescu, nr.17 A, bl. V3A, mezanin, camera 7, Tel: 0723236819, e-mail: [eumetria@yahoo.com](mailto:eumetria@yahoo.com).

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 107864/25.05.2022, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator /Instituția Arhitect Șef ; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat / elaboratorul documentației de urbanism, a identificat proprietarii din zona studiată și anume: Ghiurtu Maria Aurelia, Grigore Paula-Florentina, Paraipan Olimpia, Tatarușanu Veronica-Maria, Vasile Săndică, Geana Corina-Maria.

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

Instituția Arhitectului Șef a afișat la sediul Primăriei municipiului Galați și a postat pe site-ul Primăriei anunțul public privind elaborare P.U.Z. și împreună cu investitorul privat / elaboratorul documentației de urbanism a notificat proprietarii din zona studiată mai sus amintiți.

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

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

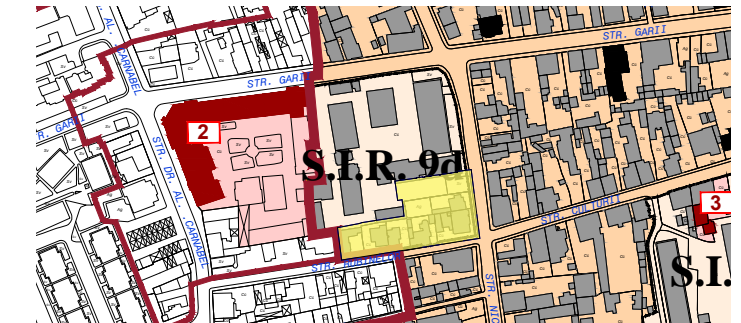
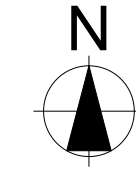
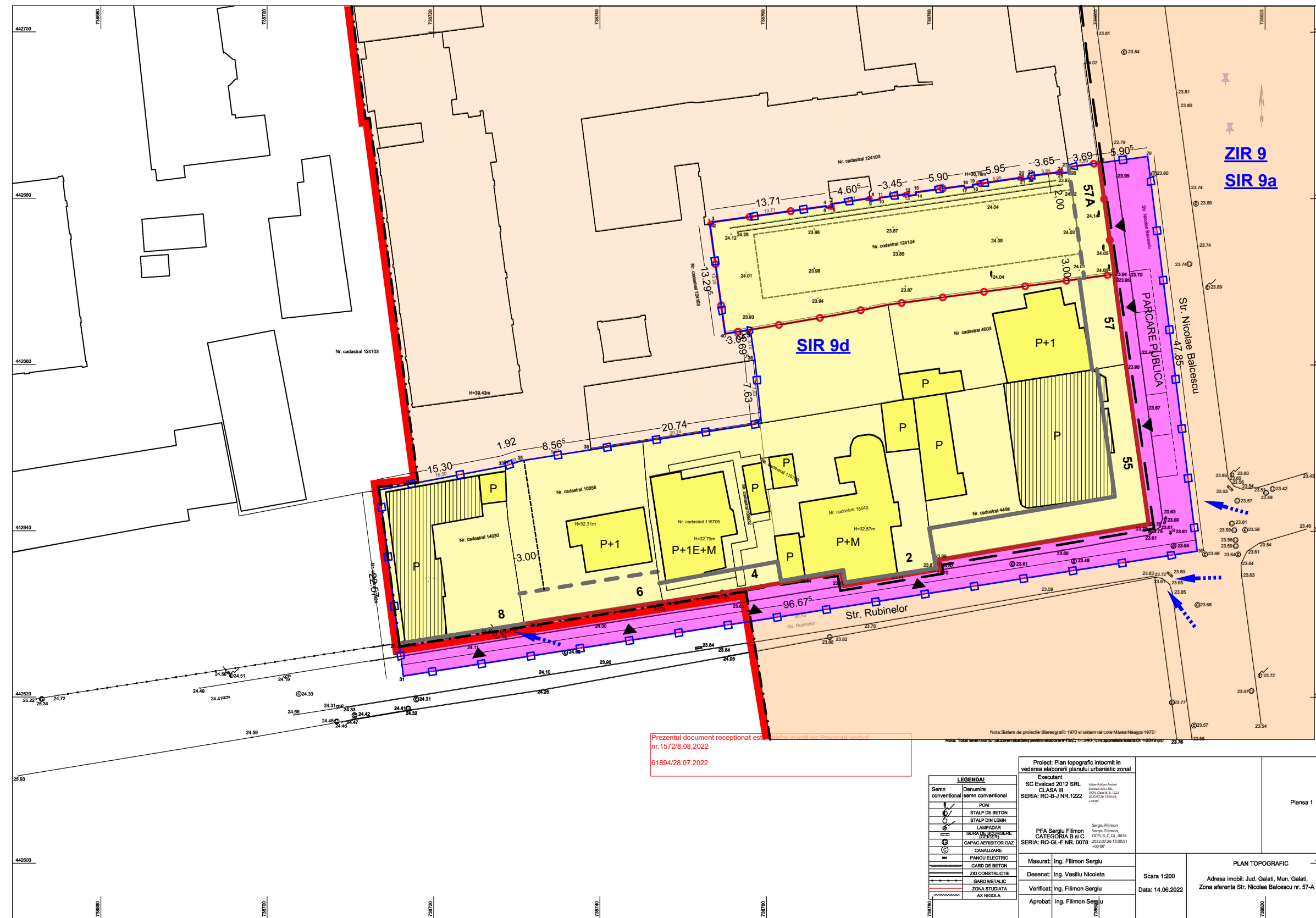
Având în vedere prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările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

Arhitect Șef,  
Arh. Cristian Salmen

Șef Birou Planificare Urbană,  
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism  
Teodora Balan-Balantof





**PLAN URBANISTIC ZONAL - STRADA NICOLAE BĂLCESCU / STRADA RUBINELOR  
(ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ)**

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA EXISTENTA ZONA CONSTRUITA PROTEJATA
  - LIMITA EXISTENTA SIR 9d
  - LIMITE PARCELE
  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ
- DESTINATIA SUBZONELOR**
- Subzona pentru locuințe individuale - ZL
  - Subzona căi de circulație rutieră - ZCR
- CATEGORII DE INTERVENȚII**
- Clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală care nu se modifică
  - Construcții care pot fi modificate
- RETRAGERI ȘI ALINIERI**
- Retragere existentă față de aliniament
  - Retragere propusă față de aliniament
  - Aliniament existent
  - Edificabil propus
- PERSPECTIVE ASUPRA CLĂDIRILOR VALOROASE**
- Direcții de percepere a clădirilor cu valoare ambientală

**BILANȚ TERITORIAL**

ZONIFICARE	EXISTENT		PROIECTAT	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
Zonă învățământ universitar	2898,05	82,35	0	0
Zonă locuire individuală - ZL	0	0	2898,05	82,35
Zonă căi de comunicație rutieră - ZCR	621,22	17,65	621,22	17,65
<b>Total</b>	<b>3519,27</b>	<b>100</b>	<b>3519,27</b>	<b>100</b>

Prezentul document receptionat este în conformanță cu planul urbanistic zonal nr. 1572/9.08.2022 și nr. 61894/28.07.2022

Proiect: Plan topografic întocmit în vederea elaborării planului urbanistic zonal

Executant: SC Evidenț 2012 SRL, CLASA II, SERIA: RC-B-J NR.1222

Misurat: Ing. Filimon Sergiu

Desenat: Ing. Vasiliu Nicoleta

Verificat: Ing. Filimon Sergiu

Aprobat: Ing. Filimon Sergiu

Scara 1:200

Data: 14.06.2022

PLAN TOPOGRAFIC 442800

Adresa imobil: Jud. Galați, Mun. Galați, Zona aferentă Str. Nicolae Bălcescu nr. 57-A

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	BENEFICIAR: LUCIA COCEI	PR. NR.: 31-2021
EUMETRIA S.R.L.					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:500	TITLU PROIECT: PUZ STRADA N. BĂLCESCU / STRADA RUBINELOR (ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ)	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. VOICILA F.			TITLU PLANSA: PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE	PL. A3
PROIECTAT	ARH. VOICILA F.		DATA: IAN. 2022		
DESENAT	ARH. VOICILA F.				



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
STRADA N. BĂLCESCU / STRADA RUBINELOR  
(ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ)**

## CUPRINS

### I. DISPOZIȚII GENERALE

- Aria de aplicare a regulamentului
- Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul
- Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz)
- Alte condiționări (avize suplimentare)
- Definiere POT și CUT.

### II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

- unitatea de referință și caracterul acesteia

#### ❖ NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

1. ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
2. tipuri admise de ocupare și utilizare
3. tipuri interzise de ocupare și utilizare
4. condiționari diverse

#### ❖ CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT
6. înălțimea construcțiilor
7. aspectul exterior al clădirilor
8. accesuri și circulații
9. staționări și pavaje
10. echipare cu rețele tehnico-edilitare
11. spații libere și spații plantate
12. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive.

#### ❖ POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

1. CUT admis

### Anexe

Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZ.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### Aria de aplicare a regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL – STRADA N. BĂLCESCU / STR. RUBINELOR (ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ), întocmit în vederea stabilirii prevederilor aplicabile zonei de sud a SIR 9d, în raport cu utilizarea reală a teritoriului.

Reglementările cuprinse în prezentul regulament au fost formulate în corelare cu documentația de urbanism PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL GALAȚI – aprobată cu HCL nr. 62/26.02.2015, cu documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE ALE MUNICIPIULUI GALAȚI, aprobată cu HCL nr. 63/2015 – în vigoare.

Regulamentul Local de Urbanism este parte constitutivă a Planului Urbanistic Zonal și se aplică pentru toate investițiile care se vor realiza în teritoriul reglementat: construcții și amenajări noi, lucrări de intervenții la construcțiile și amenajările existente.

Arealul reglementat prin PUZ este stabilit pe limitele parcelelor existente la momentul elaborării și este delimitat la est de strada N. Bălcescu, la sud de strada Rubinelor, la nord de incinta Facultății de Științe Economice și Administrarea Afacerilor și la vest de limita actuală a zonei construite protejate.

#### Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a stabili reglementările aferente zonei de sud a SIR 9d, definit și reglementat prin PUZCP elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială Durabilă „URBAN – INCERC”, Sucursala URBANPROIECT, București. Prin PUZCP menționat, acest areal a fost cuprins, în mod eronat, în zona destinată învățământului universitar – situație generate de proximitatea Facultății de Științe Economice și Administrarea Afacerilor.

Odată cu PUZCP în vigoare, a fost întocmit și un *Ghid privind intervențiile în zonele construite protejate*, care conține modele de intervenție valabile pentru întreaga zonă protejată a municipiului Galați.

Concomitent cu prezentul Regulament Local de Urbanism, se menține în vigoare, ca prescripție cu caracter general, Ghidul privind intervențiile în zonele construite protejate.

În ceea ce privește detalierea soluțiilor de arhitectură, pentru intervențiile în țesutul istoric, se vor respecta normativetele tehnice în vigoare și toată legislația incidentă.

#### Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz)

Zona delimitată la sud de strada Rubinelor, la est de strada N. Bălcescu și la nord de incinta FSEAA face parte, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Galați, din UTR 15 – zona centrală. Prin PUZCP aprobat cu HCL nr. 63/2015, se stabilește apartenența acestui teritoriu la ZIR 9 – ansamblu urban aflat în lungul străzii N. Bălcescu, respectiv în SIR 9d – Facultatea de Științe Economice.

Din rațiuni ce țin de dorința de a nu complica procedurile de autorizare a lucrărilor de construire, se va menține delimitarea actuală a zonelor și subzonelor istorice de referință, cu mențiunea că



prevederile pentru SIR 9d, ce vizează exclusiv FSEAA, vor fi restrânse la arealul ocupat de instituția de învățământ și se vor complete, pentru restul teritoriului, cu prevederile prezentului PUZ.

#### **Alte condiționări (avize suplimentare):**

Pentru orice intervenție în țesutul istoric protejat, se vor respecta prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, care detaliază procedurile specifice, în funcție de natura lucrărilor.

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire se va face în baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și cu respectarea prezentului regulament de urbanism.
- (2) Pentru lucrările care se înscriu în prevederile art. 11, al. 2 și al. 4, din Legea nr. 50/1991, se va respecta *Ordinul nr. 3037 din 20 iulie 2020, pentru aprobarea procedurii privind notificarea prealabilă și emiterea acordului scris, în cazul executării lucrărilor, în condițiile prevăzute de art. 11 alin. (2) și (4) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.*

#### **Definire POT și CUT.**

În accepția prezentei documentații, indicatorii urbanistici, POT și CUT, se definesc conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

*\* Indicatori urbanistici - 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 (CUT) - 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, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*

*- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

*Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:*

*- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*

*- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

## II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

- unitatea de referință și caracterul acesteia:

Arealul care face obiectul reglementărilor din prezentul plan urbanistic zonal se află în intravilanul municipiului Galați, în UTR 15 – zona centrală – așa cum este stabilit prin Planul Urbanistic General.

Conform PUZCP aprobat prin HCL nr. 63/2015, teritoriul analizat se înscrie în ZIR 9 - ansamblul urban construit de-a lungul Str. Nicolae Bălcescu, respectiv SIR 9d – Facultatea de Științe Economice.

Caracteristici:

Delimitare: subzona pentru locuințe individuale propusă se află la sud de incinta Facultății de Științe Economice și Administrarea Afacerilor și este delimitată la est de strada Nicolae Bălcescu, la sud de strada Rubinelor, la nord se învecinează cu terenul FSEAA, iar la vest se învecinează cu proprietăți private care nu sunt cuprinse în zona circumscripționată protejată.

Componență: în cadrul acestei subzone se află două clădiri cu valoare arhitectural-ambientală mare: una dintre acestea este aflată la intersecția străzilor N. Bălcescu și Rubinelor, iar cealaltă este pe strada Rubinelor, la nr. 8.

Valoare: teritoriul studiat face parte din ansamblul urban reprezentativ, cu valoare ambientală și de patrimoniu local;

Grad de protecție: major - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice, ambientale și de mediu natural.

Intervenții:

- sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice, care păstrează locuirea ca funcțiune predominantă;
- promovarea funcțiunilor compatibile zonei protejate;
- evidențierea caracteristicilor morfologice: alternanța spațiu construit/ spațiu liber, înălțimea variabilă în limitele scării definite de construcțiile existente, ponderea ridicată a vegetației;
- reabilitarea fondului construit valoros cu valoare ambientală;
- protecția vegetației valoroase atât din incintele clădirilor cât și a celei de aliniament.

Se impune protejarea clădirilor valoroase și a elementelor de textură urbană: parcelar, tramă stradală.

Clădirile existente au destinație rezidențială (locuire în regim individual).

Regimul de construire: izolat și cuplat.

Sunt admise construcții noi și intervenții la clădirile existente, în limita prezervării specificului zonei, a menținerii condițiilor optime pentru desfășurarea activităților deja existente. Atitudinea față de sit și linia noilor clădiri vor fi susținute prin studii analitice, de fundamentare.

Modalitățile de intervenție detaliate în regulamentul local de urbanism vor avea în vedere stabilirea unor principii de lucru, însă, pentru fiecare caz în parte, se vor realiza analize detaliate, locale.

Pentru zona de sud a SIR 9d se definește o nouă subzonă funcțională, destinată locuirii unifamiliale - ZL. Subzona este alcătuită din parcelele orientate către strada Nicolae Bălcescu și cele orientate spre strada Rubinelor și este delimitată astfel:

- La nord: de incinta Facultății de Științe Economice și Administrarea Afacerilor;
- La est: de strada Nicolae Bălcescu;
- La sud: de strada Rubinelor;
- La vest: de limita zonei construite protejate, trasată între loturile de pe strada Rubinelor, cu numerele 8 și 10.

**ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE - ZL****❖ NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI****1. ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)**

Zona studiată prin prezentul PUZ nu conține monumente istorice de interes local, însă face parte din ansamblul urban „strada Nicolae Bălcescu” și este inclus în SIR 9d – Facultatea de Științe Economice.

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
98	GL-II-a-B-03000	Ansamblul urban "Str. N. Bălcescu"	Mun. Galați, str. Bălcescu N., pe partea stângă de la nr. 19 la nr. 61, pe partea dreaptă de la str. Eroilor până la str. Gării.	sec. XIX

În zona de reglementare a PUZ se află 7 parcele:

- Două parcele pe care sunt edificate clădiri cu valoare arhitectural – ambientală; clădirile sunt edificate în prima jumătate a sec. XX și sunt în stare bună;
- Patru parcele pe care sunt edificate clădiri fără valoare arhitecturală, în raport cu specificul zonei; clădirile sunt edificate în adoua jumătate a sec. XX – sec. XXI și sunt în stare bună;
- O parcelă liberă de construcții și amenajări.

Destinația clădirilor existente este de locuințe individuale.

Zonele construite protejate instituite pentru protejarea patrimoniului construit se compun din totalitatea bunurilor imobile care necesită protecție.

Protejarea bunurilor imobile cu valoare culturală presupune protejarea clădirilor principale și a celor secundare, precum și a împrejurimilor și a unor construcții anexe existente în imobilele respective.

- (1) Măsurile de protecție a clădirilor cu valoare culturală includ protejarea contextului urban în care acestea au fost realizate. Nu este permisă nici o intervenție care alterează caracteristicile spațiale ale zonei construite protejate.
- (2) Valoarea istorică a zonei este dată de caracteristicile materiale ale țesutului urban, care trebuie menținute și protejate:
  - a) textura urbană definită prin parcele și străzi
  - b) relația dintre construcții și spațiul liber plantat
  - c) aspectul construcțiilor, interior și exterior, definit prin scară, stil, tip structural, materiale, culoare și componente artistice
  - d) relația dintre zona istorică și ambientul său, natural sau artificial
  - e) diferite tipuri de funcțiuni pe care le-a avut zona în decursul istoriei sale.
- (3) Adaptarea clădirilor valoroase la cerințele funcționale se face fără alterarea configurației arhitecturale și a componentelor artistice. Se interzice extragerea/ îndepărtarea componentelor artistice interioare și exterioare.
- (4) Se interzice demolarea clădirilor/ corpurilor de clădire cu valoare culturală; sunt permise doar lucrările de asanare, de îndepărtare a elementelor incompatibile cu caracteristicile clădirilor.
- (5) Orice intervenție în țesutul istoric se fundamentează pe studii analitice, după caz și se argumentează.

**2. tipuri admise de ocupare și utilizare**

Se admite realizarea de clădiri noi și utilizarea clădirilor existente, cu funcțiuni compatibile cu caracterul zonei istorice.



- a) Utilizări admise:
- Locuirea de tip individual;
  - Servicii de interes general, nepoluante și care nu conțin funcțiuni agresive față de vecinătăți, prin nivelul de zgomot produs, poluare, trafic auto etc. (ex. activități de consiliere, educare și formare, îngrijire a sănătății, ateliere de creație, alimentație publică etc.);
  - Spații comerciale de mici dimensiuni, cu interzicerea aprovizionării prin utilizarea zonelor carosabile sau pietonale între orele 7-22;
  - Unități de cazare;
  - Construcții care aparțin sistemelor tehnico – edilitare.
- b) Modalități de intervenție:
- Pentru clădirile cu valoare istorico-arhitecturală: sunt permise intervențiile care au ca scop protejarea, conservarea, întreținerea clădirilor; se admite revenirea la aspectul inițial sau la o etapă reprezentativă din existența clădirilor, în condițiile realizării unor studii analitice de fundamentare a lucrărilor;
  - În cazul extinderii clădirilor valoroase sau al adăugării de noi corpuri, arhitectura nouă se va armoniza cu ansamblul existent și cu caracteristicile zonei.
  - Pentru clădirile fără valoare istorico-arhitecturală: se permite orice tip de intervenții – schimbare de destinație sau lucrări ce au ca scop creșterea nivelurilor de performanță a clădirilor, în limitele stabilite prin prezentul regulament.
  - Sunt permise lucrările care au ca scop asanarea zonei (eliminarea elementelor fără valoare, care, prin imagine și funcționalitate, degradează imaginea zonei sau a clădirilor istorice).
  - Se permite desființarea clădirilor/ segmentelor de clădire fără valoare, în condițiile prezentării studiilor analitice care fundamentează lucrările de desființare.
- c) Spațiul public:
- Se permit lucrări care nu alterează specificul zonei și care pun în valoare caracteristicile acesteia.

### 3. tipuri interzise de ocupare și utilizare

Se interzice realizarea de clădiri noi și utilizarea clădirilor existente, cu funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei istorice, care duc la degradarea specificului acesteia și incomodează funcțiunile existente.

- a) Utilizări interzise:
- Unități de producție/ microproducție și depozitare de orice natură;
  - Servicii de interes general care produc poluare, zgomot, sunt polarizatoare de trafic auto (ex. unități de alimentație publică cu grătar deschis, reparații auto ș.a.)
  - Construcții provizorii (chioșcuri, tonete ș.a.)
  - Echipamente ale sistemelor tehnico – edilitare montate în varianta supraterană.
- b) Modalități de intervenție:
- Se interzice desființarea clădirilor sau a părților de clădire cu valoare istorico-arhitecturală;
  - Sunt interzise lucrările de modificare a componentelor artistice interioare și exterioare și a configurației arhitecturale a clădirilor cu valoare istorico – arhitecturală.

### 4. conditionari diverse

a) Intervențiile de orice natură se vor realiza în condițiile adoptării măsurilor de protecție a vecinătăților și a domeniului public; se vor evita spulberarea sau împrăștierea materialelor, împiedicarea circulației auto și pietonale, utilizarea tehnologiilor care generează vibrații etc.

## ❖ CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

### **1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)**

Parcelele din subzona pentru locuințe individuale (ZL) au conformări diferite, rezultate din evoluția în timp țesutului urban și nu au făcut obiectul unor parcelări recente, în accepția data de Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HG 525/1996.

- a) Pentru a fi construibile, terenurile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
  - Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
  - Forme și dimensiuni ale loturilor care să permit amplasarea construcțiilor pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- b) În zonele cu parcelări existente, executate în timp, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor și în condițiile respectării prevederilor prezentei documentații de urbanism.
- c) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conf. L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- d) Este permisă operațiunea de divizare a unui teren în 2 parcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, formulate pentru parcelele noi.
- e) Parcelele noi, rezultate în urma divizării menționate la al. (4) sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
  - Se asigură accesuri carosabile și pietonale direct din drumul public sau prin servitute de trecere, cu o lățime de minimum 3,5m;
  - Se asigură echiparea tehnico – edilitară necesară;
  - Se asigură suprafața minimă de 150m și deschiderea minimă de 8,0m pentru construcții înșiruite, respectiv suprafața minimă de 200m și deschiderea minimă de 12,0m pentru construcții cuplate sau izolate.
  - Se respectă prevederile prezentului regulament cu privire la modul de amplasare a clădirii pe parcelă.

### **2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație**

- a) Construcțiile noi vor fi amplasate retras față de aliniament, în relație cu modul de amplasare al clădirilor existente, cu valoare istorico – arhitecturală, sau dominante prin formă și volum. Retragerile minime în raport cu limita de proprietate dinspre strada Nicolae Bălcescu vor fi de 3,50m, iar retragerile maxime, pentru corpurile principale, vor fi de 4,2m.  
Retragerile minime în raport cu limita de proprietate dinspre strada Rubinelor vor fi de 3,90m, iar retragerile maxime, pentru corpurile principale, vor fi de 4,5m.
- b) Se interzice autorizarea clădirilor noi care, prin modul de conformare și amplasare, obturează vizibilitatea către clădirile valoroase.

### **3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor**

- a) Dacă pe una dintre limitele laterale ale parcelelor se află calcane ale construcțiilor durabile, clădirile noi se vor alipi la acestea, împiedicând vizibilitatea calcanului din domeniul public; excepție fac clădirile care adăpostesc instituții publice și servicii, față de ale căror calcane nu este permisă alipirea; retragerea față de limita opusă va fi de minimum 3,0m;
- b) Dacă clădirile din vecinătate sunt retrase față de limitele laterale ale parcelei, noile clădiri se vor amplasa în regim izolat, cu menținerea distanțelor minime prevăzute de Codul Civil față de una dintre limitele laterale și a distanței minime de 3,0m față de limita opusă.
- c) Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelelor se va face cu respectarea retragerilor minime impuse de Codul Civil și a normelor de igienă și sănătate a populației.

**4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă**

- a) Construcțiile de locuințe vor fi amplasate unele față de celelalte, în cadrul parcelei, cu respectarea normelor privind igiena și sănătatea populației.
- b) În cazul realizării de construcții cu altă destinație decât cea de locuire, acestea vor respecta distanțele minime impuse de fluxurile funcționale;
- c) În cazul realizării de construcții noi pe parcele care conțin clădiri valoroase, modul de amplasare se va stabili prin studii analitice, urmărindu-se asigurarea vizibilității clădirii valoroase și respectarea normelor de igienă și sănătate a populației.

**5. POT**

- a) Procentul de ocupare a terenului maxim admis în subzona de locuințe individuale este:  
 $POT_{max} = 70\%$ .

**6. înălțimea construcțiilor**

- a) Regimul de înălțime al clădirilor cu valoare istorico – arhitecturală se menține nemodificat.
- b) Pentru clădirile noi sau în cazul extinderii pe verticală a clădirilor existente, fără valoare istorico – arhitecturală, dispuse în regim izolat, regimul de înălțime maxim admis este parter + 2 niveluri, cu înălțimea maximă la cornișă/ atic de 11,0m, măsurată față de cota terenului sistematizat dinspre stradă.
- c) În cazul extinderii pe verticală a clădirilor existente, fără valoare istorico – arhitecturală, dispuse în regim cuplat cu clădiri valoroase, regimul de înălțime maxim admis este cel al clădirii valoroase;
- d) În cazul extinderii pe verticală a clădirilor existente, fără valoare istorico – arhitecturală, dispuse în regim cuplat cu clădiri fără valoare istorico - arhitecturală, regimul de înălțime maxim admis este parter + 2 niveluri, cu înălțimea maximă la cornișă/ atic de 11,0m, măsurată față de cota terenului sistematizat dinspre stradă.

**7. aspectul exterior al clădirilor**

- a) Configurația clădirilor noi va fi de factură contemporană și va respecta cerința de continuitate a spațiului urban, cu raportare la arhitectura secvenței de țesut în care vor fi implantate. Se va ține seama de datele contextuale, astfel:
  - se interzice obturarea vizibilității către clădirile valoroase;
  - se vor evita volumele agresive, evidențierea calcanelor, montarea vizibilă echipamentelor tehnice.
  - se vor respecta scara clădirilor învecinate și ritmul construit al străzii;
  - se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei; se interzice utilizarea materialelor distonante față de ambientul zonei, strălucitoare, viu colorate (materiale plastice, materiale ceramice).
  - se interzic pașișele sau imitarea stilurilor arhitecturale nespecifice zonei.
- b) În cazul clădirilor valoroase, se urmărește protejarea elementelor stilistice, a componentelor artistice interioare și exterioare, a elementelor de tâmplărie, a feroneriei.
  - se interzice îndepărtarea componentelor artistice din cadrul clădirilor valoroase; se va urmări reîntregirea sau refacerea acestora, după caz.
  - se va urmări revenirea la conformarea inițială a golurilor, a tâmplăriei, a balcoanelor, a copertinelor, a acoperișurilor. În cazul în care nu există material documentar, se vor face analize ale elementelor similare ale clădirilor valoroase/ înscrise în LMI, din zona construită protejată.
  - în cazul intervențiilor asupra clădirilor valoroase, se vor utiliza materiale de finisaj similare celor inițiale; se interzice aplicarea termosistemului pe fațade.

- pentru orice tip de intervenții, se vor prezenta studii analitice de fundamentare pentru soluțiile adoptate, inclusiv documentare fotografice, fotomontaje, date istorice.

c) În toate cazurile, se interzic:

- utilizarea geamurilor reflectorizante, a tâmplăriei din PVC alb, a materialelor care contravin specificului zonei;
- realizarea împrejmuirilor integral opace către stradă sau a celor din panouri de beton, tablă, lemn, din plasă bordurată, materiale polimerice.
- amplasarea sau menținerea rețelelor, a instalațiilor sau a echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor.

d) Firmele și elementele de afișaj publicitar vor fi configurate în armonie cu volumele construite pe care se vor amplasa și cu cadrul urban existent. Se interzice utilizarea culorilor, a formelor și a compozițiilor care agresează spațiul public și peisajul urban.

e) Elementele de mobilier urban vor fi astfel configurate și amplasate încât să se armonizeze cu cadrul urban existent, să nu împiedice circulația pietonală și să nu obtureze vizibilitatea către clădirile valoroase din zonă.

## 8. accesuri și circulații

### Accesuri carosabile

(1) Pentru toate clădirile, indiferent de funcțiune, se vor asigura accesuri carosabile din străzile adiacente, astfel:

- Pentru construcții cu altă destinație decât cea rezidențială, se vor asigura accesuri corespunzător dimensionate pentru fluxurile funcționale, direct din drumul public;
- Pentru locuințele individuale se vor asigura accesuri carosabile de minimum 3,5m direct din drumul public sau prin servitute.
- În toate cazurile, se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, configurate conform normativelor în vigoare, pentru vehicule de trafic greu.

(2) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face conform normativului de specialitate.

(3) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, direct din drumul public sau prin servitute de trecere.

(2) Accesurile pietonale către spațiile/ clădirile de interes public vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## 9. staționări și pavaje

(1) Se vor respecta prevederile REGULAMENTULUI PRIVIND LOCURILE DE PARCARE PENTRU CONSTRUCȚIILE NOI REALIZATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI – aprobat prin HCL nr. 477/2019:

*Art. 1 – Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*

*Art. 2 – Prevederile prezentului regulament se vor aplica atât la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism, cât și la elaborarea proiectelor tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire, numai pentru investiții noi propuse a se realiza pe teritoriul municipiului Galați.*

*Art. 3 – Construcții de locuințe individuale: locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:*



- Locuință cu suprafața construită desfașurată de maximum 150mp: 1 loc parcare/ o locuință
- Locuință cu suprafața construită desfașurată mai mare de 150mp și mai mică de 300mp: 2 locuri de parcare/ o locuință
- Locuință cu suprafața construită desfașurată mai mare de 300mp: 3 locuri de parcare/ o locuință.

Art. 4 – Pentru investițiile noi altele decât locuințele de orice tip, propuse a se realiza în UTR 15 - Zonă centrală istorică se vor asigura doar spații de parcare / garare a autovehiculelor proprii, respectiv a celor necesare aprovizionării construcției.

Art. 5 – În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în interiorul proprietății pe care se propune investiția, spațiile pentru parcare se pot asigura pe un alt teren, care nu aparține domeniului public, aflat la distanța de cel mult 150 m (față de imobilul pe care se dezvoltă investiția). Pentru aceste terenuri investitorul va obține autorizație de construire pentru amenajare parcare, în baza studiului de circulație și avizului Comisiei de siguranța circulației din cadrul Primăriei municipiului Galați, odată cu/ sau înainte de emiterea autorizației de construire pentru investiția principală.

Funcțiunea de parcare va fi înregistrată ca sarcină în cartea funciară a imobilului respectiv, destinația de parcare neputând fi schimbată decât cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Galați.

Art. 6 – Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe), amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea de minim 4,00 m, în condițiile respectării reglementărilor legale în vigoare.

Art. 8 - Prevederile prezentului regulament nu se aplică lucrărilor de extindere, intrare în legalitate, reconstruire, consolidare, reabilitare, modificare, reparare, protejare, restaurare și conservare a clădirilor cu destinația de locuințe individuale / colective / semicolective, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni.

## 10. echipare cu rețele tehnico-edilitare

- a) Se va asigura iluminatul public stradal, în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare.
- b) Se vor asigura sisteme de preluare și canalizare a apelor pluviale – de preferință, separate de cele de canalizare a apelor uzate menajere – în lungul străzilor din țesutul istoric.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- a) Este obligatorie racordarea construcțiilor la toate utilitățile existente în zonă, în funcție de cerințele funcționale.
- b) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- c) Se va asigura evacuarea rapidă apelor meteorice din spațiile mineralizate și cele care pot afecta construcțiile valoroase.
- d) Clădirile amplasate pe aliniament vor avea sistemul de captare și evacuare a apelor pluviale racordat în subteran la rețeaua de canalizare. Se interzice montarea de aruncătoare de apă;
- e) Este interzisă montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice și a rețelilor care fac parte din infrastructura edilitară. Montarea acestora se va face în subteran. Excepție fac situațiile prevăzute prin legile speciale.
- f) Este interzisă amplasarea rețelilor de alimentare cu energie electrică și a celor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe arbori, pe fațadele clădirilor.
- g) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

- h) Se vor respecta prevederile legii 50/1991 cu privire la amplasarea pe clădiri, anexe gospodărești sau pe sol a panourilor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice și/sau a panourilor solare pentru prepararea apei calde pentru consum casnic.
- i) Se interzice amplasarea panourilor fotovoltaice sau solare pe clădirile cu valoare istorico – arhitecturală sau în spațiul curților acestora, vizibil din domeniul public.

#### 11. spatii libere și spatii plantate

- a) Spațiile libere, vizibile din domeniul public, se tratează ca grădini de fațadă.
- b) Arborii înalți și plantațiile de aliniament se vor toaleta astfel încât să nu obtureze percepția din domeniul public a clădirilor cu valoare istorico – arhitecturală.
- c) Pentru toate categoriile de funcțiuni, se va asigura o suprafață de spații plantate, reprezentând minimun 20% din suprafața parcelei. Suprafețele pavate cu dale înierbate nu intră în calculul spațiilor plantate.

#### 12. spatii amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului fata de vecinatati agresive.

Nu este cazul.

#### ❖ POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

##### 1. CUT admis

Pentru subzona de locuințe individuale, coeficientul de utilizare a terenului maxim admis este:

$$CUT_{max} = 2,4.$$

### ZONĂ CĂI RUTIERE - ZCR

#### ❖ NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

##### 1. ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

În zona căilor rutiere existentă se găsesc doar construcții din categoria celor care alcătuiesc infrastructura edilitară. Aceasta intră în componența ansamblului urban „strada Nicolae Bălcescu” și îi sunt aplicabile prevederile legislației referitoare la protejarea monumentelor istorice.

În zona de reglementare a PUZ se află 2 segmente ale circulațiilor rutiere:

- o porțiune a străzii Nicolae Bălcescu
- o porțiune a străzii Rubinelor.

- (1) Măsurile de protecție a clădirilor cu valoare culturală includ protejarea contextului urban în care acestea au fost realizate. Nu este permisă nici o intervenție asupra căilor de circulație, care alterează caracteristicile spațiale ale zonei construite protejate.
- (2) Orice intervenție asupra tramei stradale se fundamentează pe studii analitice, după caz și se argumentează.

##### 2. tipuri admise de ocupare și utilizare

- Se mențin traseul și gabaritele actuale ale străzii Nicolae Bălcescu și ale străzii Rubinelor;
- Se admit lucrări de reabilitare și întreținere a străzilor, în condițiile respectării caracterului zonei;
- Se admit lucrări de amplasare a mobilierului urban și a indicatoarelor rutiere;

- Se admit lucrări ce privesc rețelele edilitare;
- Se propune pavarea cu piatră naturală a întregii suprafețe a străzii Rubinelor și transformarea sa în alee de tip *shared street*, cu circulație în ambele sensuri, cu restricții ale vitezei de rulare și circulație pietonală. De asemenea, este necesară asigurarea colectării și evacuării apelor pluviale, care afectează construcțiile din apropiere.

### 3. tipuri interzise de ocupare și utilizare

#### a) Utilizări interzise:

- Echipamente ale sistemelor tehnico – edilitare montate în varianta supraterană.

### 4. conditionari diverse

a) Intervențiile de orice natură se vor realiza în condițiile adoptării măsurilor de protecție a vecinătăților și a domeniului public; se vor evita spulberarea sau împrăștierea materialelor, împiedicarea circulației auto și pietonale, utilizarea tehnologiilor care generează vibrații etc.

### ❖ CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

a) Elementele de mobilier urban vor fi astfel configurate și amplasate încât să se armonizeze cu cadrul urban existent, să nu împiedice circulația pietonală și să nu obtureze vizibilitatea către clădirile valoroase din zonă.

### 5. accesuri și circulații

a) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

b) Circulațiile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 6. staționări și pavaje

(1) Se menține configurația actuală a străzii Nicolae Bălcescu, cu o bandă destinată staționării autovehiculelor pe partea dreaptă a drumului.

### 7. echipare cu rețele tehnico-edilitare

a) Se vor asigura sisteme de preluare și canalizare a apelor pluviale – de preferință, separate de cele de canalizare a apelor uzate menajere – în lungul străzilor din Țesutul istoric.

### Anexe

\* Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP.

- Certificat de urbanism nr. 312 din 29.03.2022.



Șef proiect:  
arh. Florin Voicila

