

PROIECT DE HOTARARE
nr. 345 din 26.04.2024

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 29, delimitat la nord – de alee de acces domeniul public, la sud - de strada Brăilei, la est – de alee de acces domeniul public, la vest – de Inspectoratul de Poliție al Județului Galați și de domeniu public - spațiu verde, generat de imobilul din str. Brăilei, nr. 134B, nr. cadastral 109216.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin PucEANU;

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 PucEANU;

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. 40 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. 59272/22.03.2024, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 29, delimitat la nord – de alee de acces domeniul public, la sud - de strada Brăilei, la est – de alee de acces domeniul public, la vest – de Inspectoratul de Poliție al Județului Galați și de domeniul public - spațiu verde, generat de imobilul din str. Brăilei, nr. 134B, nr. cadastral 109216, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hotel (St+P+4E), 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 29, delimitat la nord – de alee de acces domeniul public, la sud - de strada Brăilei, la est – de alee de acces domeniul public, la vest – de Inspectoratul de Poliție al Județului Galați și de domeniul public - spațiu verde, generat de imobilul din str. Brăilei, nr. 134B, nr. cadastral 109216, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hotel (St+P+4E), pe terenul proprietate, beneficiar S.C. Coop Galați Societate Cooperativă, 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



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 59272 / 22.03.2024

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 delimitată la nord - de alee de acces domeniul public, la sud - de strada Brăilei, la est - de alee de acces domeniul public și la vest - de Inspectoratul de Poliție al Județului Galați și de domeniul public - spațiu verde - „Construire hotel Coop în municipiul Galați” - generat de imobilul din municipiului Galați, strada Brăilei, nr. 134 A sau identificat prin numărul cadastral 109216 - inițiator Coop Galați Societate Cooperativă prin reprezentant Țuțu Daniel

Elaborator: șef proiect m. urb. Moise Petru Tiberiu, S.C. Terenia Proiect S.R.L. , Galați, str. Arcașilor, nr. 88 H, tel: 0722478328, e-mail: office@quadarchitects.ro.

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. 24220/06.02.2024, 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 și notificat proprietarii din zona studiată și anume: Colegiul Național „Costache Negri”.

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.

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

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

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

Arhitect Șef,
Cristian Salmen

Șef Birou Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 29, delimitat la nord – de alee de acces domeniul public, la sud - de strada Brăilei, la est – de alee de acces domeniul public, la vest – de Inspectoratul de Poliție al Județului Galați și de domeniu public - spațiu verde, generat de imobilul din str. Brăilei, nr. 134B, nr. cadastral 109216, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hotel (St+P+4E), pe terenul proprietate.

Urmare a solicitării S.C. Coop Galați Societate Cooperativă, este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 29, delimitat la nord – de alee de acces domeniul public, la sud - de strada Brăilei, la est – de alee de acces domeniul public, la vest – de Inspectoratul de Poliție al Județului Galați și de domeniu public - spațiu verde, generat de imobilul din str. Brăilei, nr. 134B, nr. cadastral 109216, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hotel (St+P+4E), 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. 95460/14.05.2024

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea și aprobarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, solicitat prin certificatul de urbanism nr. 24 din 17.01.2024, pentru construire "Hotel Coop", generat de imobilul din mun. Galați, nr. cadastral 109216, str. Brăilei, nr. 134B.

Inițiatoul, S.C. Coop Galați Societate Cooperativă, solicită realierea unei construcții cu funcțiunea de hotel (St+P+4E), pe terenul proprietate.

Parcela care a generat P.U.Z este situată în Țiglina 2, zona Colegiului Național "Costache Negri", are suprafața de 1.803mp și aparține initiatorului Coop Galați Societate Cooperativă, conform Act de lotizare, autentificat cu nr. 1074 din 10.06.2011 de notar public Constantinescu Maricica și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 15577 din 15.02.2024, de către O.C.P.I. Galați.

Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 39 125mp. Conform Avizului de Oportunitate nr. 1 /ASMG din 06.02.2024, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată: la nord - de alee de acces domeniul public, la sud - de strada Brăilei, la est - de alee de acces domeniul public, la vest - de Inspectoratul de Poliție al Județului Galați și de domeniul public - spațiu verde.

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, imobilul se află în intravilanul municipiului Galați, UTR 29 - Locuințe colective - Cartier Țiglina II. Potrivit documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal - Zone Construite Protejate ale municipiului Galați”, aprobată prin H.C.L. nr. 63/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 355 27.07.2017, imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric "Școala tip Spiru Haret, azi Colegiul Național Costache Negri" Cod II - m -B-03004 și este încadrată, parțial, în ZIR 17 - Școala Normală „Costache Negri” și parțial în SIR 21e - locuințe colective și spații verzi aferente. Potrivit documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Restructurare urbană Țiglina II”, aprobată prin H.C.L. nr. 50 din 23.02.2017, se află încadrat în zona CB - Zonă de tip central cu funcțiuni complexe de importanță locală.

Pentru ZIR 17, conform PUZ - CP sunt reglementate următoarele utilizări funcționale:

A. utilizări admise:

- construcțiile cu funcțiunea de învățământ, echipamente și activități conexe (biblioteci, cămine pentru elevi, cantine, săli de sport sau polivalente);
- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (centrale termice);
- mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat);

- amenajări de spații verzi.

B. 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.

C. utilizări interzise:

- se interzic orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru învățământ.

Pentru SIR 21e, conform PUZ - CP sunt reglementate următoarele utilizări funcționale:

A. utilizări admise: locuințe colective; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi. Amenajări de tipul parcajelor supraterane, spații plantate, spații pentru sport și recreere, agrement; echipamente publice la parterul blocurilor de locuit; funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ.

B. utilizări admise cu condiționări: se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent conform legislației în vigoare; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maximum 12 ore pe zi (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc); lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea unui întreg tronson de clădire și nu doar a unor fragmente din aceasta; construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate în zone vizibile din spațiile accesibile public; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane = depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie să fie accesibile pentru utilizatori, dar amplaste discret (să nu fie vizibile direct din spațiul public).

C. utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici simultan), produc poluare; construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale re folosibile;

Pentru zona CB (CBL/CBLa), conform PUZ - Restructurare urbană Țiglina II, sunt reglementate următoarele utilizări funcționale:

A. utilizări admise: Sediile de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri; Servicii pentru cercetare-dezvoltare; Servicii de formare - informare; Centre comerciale, galerii comerciale, comerț specializat; Showroom-uri auto în construcții special amenajate; Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale; Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale; Servicii financiar-bancare și de asigurări; Centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom); **Hoteluri și alte facilități de cazare**; Alimentație publică; Instituții, servicii și echipamente publice (administrație, învățământ, sănătate, etc.), clădiri de cult; Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; Circulații pietonale; Spații plantate, locuri de joacă pentru copii; Parcaje la sol, supraterane și subterane; CBL - Locuințe;

B. utilizări admise cu condiționări: În zonele de tip CBL - Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale); În zonele de tip CBL - se admite schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 și 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Funcțiunile, altele decât locuirea, dar

care funcționează în același corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul locuințelor sunt permise și comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora. Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

C. Utilizări interzise: Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3, alin. (2); Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți; Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare; Platforme de precolectare a deșeurilor urbane; Activități de producție, distribuție și depozitare defășurate în unități cu suprafață desfășurată mai mare de 250mp; Desfigurarea arhitecturii clădirilor și deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea elementelor de afișaj pe plinurile fațadelor; Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației; Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

P.O.T. maxim = 80%,

C.U.T. maxim = 4;

- regim de construire preponderent: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: 18m;
- suprafață minimă parcelă: 250mp;
- retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului străzii;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5m;

Parcela care a generat PUZ este amplasată în zona funcțională CBLa - comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire (teren nr. cad. 109216 - amplasament propus pentru realizare hotel).

Prin documentația de urbanism PUZ se propune:

- schimbarea încadrării funcționale a parcelei care a generat PUZ din zona CBLa - comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire în **Zona CBa - comerț și servicii de interes general, exclusiv locuire.**
- construirea și dotarea unui imobil cu funcțiunea de Clădire turistică - Hotel.
- pentru zona de învățământ se vor aplica în continuare reglementările PUZ - CP.

Zona studiată prin P.U.Z. se va intitula UTR 29.1 și va cuprinde următoarele zone funcționale:

1. Zona Is - învățământ
2. Zona CBa, CBLa - comerț și servicii de interes general, exclusiv / inclusiv locuire
3. Zona circulației și parcaje;
4. Zona spații verzi (V1, V3, V4).

Funcțiuni admise propuse pentru noua zona funcțională CBa:

- construcții de turism cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei ,la scara locului, realizate pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente;
- servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale de turism, servicii sociale, restaurante, baruri, cafenele/ ceainării, spații comerciale, spații de recreere, alimentații publice, mici spații de birouri);
- instituții publice (administrative, financiar-bancare, de cultură, de învățământ, de sănătate);
- spații verzi amenajate pentru promenadă, spații plantate tip scuaruri;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare ;

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. maxim: 80%,

C.U.T. maxim: 4

- regim de construire: izolat;
 - regim de înălțime maxim admis: P+4E $H_{\text{maxim}} = 18$ m;
 - suprafață minimă parcelă: se menține situația existentă;
 - retragerea minimă față de aliniament: Se va respecta aliniamentul general al clădirilor existente, implicit al clădirii C1 edificată pe terenul cu nr. cad. 109217, minim 0,85m - 4,75m - 5,64m;
 - retrageri minime față de limitele laterale: 2m / 5m (minim 5,0 m față de limita de nord (imobil monument Școala tip Spiru Haret, azi Școala normala „Costache Negri”, cod LMI GL-II-m-B-03004 - nr. cad. 107832); minim 2,0 m față de limita de vest (aleea de acces locala);
 - retrageri minime față de limitele posterioare: 2m;
 - circulații și accesuri: circulația principală în zonă se realizează prin intermediul str. Brăilei. Accesul carosabil și pietonal la parcela care a generat PUZ se va realiza prin intermediul aleilor de acces existente la est și vest și care fac legătura cu str. Brăilei. Numărul necesar de locuri de parcare se va calcula raportat la suprafața desfășurată a construcției conform destinației, cu respectarea prevederilor din Anexa nr. 5 Parcaje din cadrul Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525 /1996, sau cerințelor specifice utilizării admise. Pentru construcții ce înglobează cu spații 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.
 - echipare tehnico-edilărită: Zona dispune de dotările și utilitățile necesare. Construcțiile din zona studiată se pot racorda la rețelele publice de echipare edilărită existente. Orice extinderi de rețele sau măritri de capacitate ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse se vor realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.
- Beneficiarul a prezentat avizul Aviz Direcției Județene pentru Cultură Galați nr. 10/Z/14.02.2024;

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ

Zone / Subzone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
CBa - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, CU EXCEPȚIA LOCUIRII, situate în zona de protecție a monumentelor istorice	1.083	2,77	2.344	5,99
CBLa - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, INCLUSIV LOCUIRE, situate în zona de protecție a monumentelor istorice	1.261	3,22	-	-
ISa - Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central și cuprinzând imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice și în zona de protecție a acestora	30.257	77,33	30.257	77,33
V1 – Subzona spațiilor verzi de tip scuar (spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare)	682	1,74	682	1,74
V3 – Subzona fâșiilor plantate în lungul marilor bulevarde (căi de circulație principale) - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului	664	1,70	664	1,70
V4 – Subzona fâșiilor plantate în lungul căilor de circulație - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului	687	1,76	687	1,76
Circulații - străzi carosabile, parcaje, trotuare pietonale și piste de bicicletă	4.491	11,48	4.491	11,48
Total	39.125	100	39.125	100

BILANȚ TERITORIAL IMOBILE CARE AU GENERAT PUZ

CRITERIU	CONFORM PUZ TIGLINA II		EXISTENT		PROPUS PRIN PUZ	
	mp	%	mp	%	mp	%
S totala teren (Lot 1 - Nr. cad. 109216 - S=1.803 mp Lot 2 - Nr. cad. 109217 - S=541 mp)	2.344	100	2.344	100	2.344	100
S teren Zona CBa	1.083	76,9	1.083	76,9	2.344	100
S teren Zona CBLa	1.261	23,1	1.261	23,1	0	0
S construita	-		502	21,4	1.875	80
S desfășurată	-		1.776	-	7.500	-
POT max	80 %		21,4 %		80 %	
CUT max	4		0,75		4	
Rh max.	P+4+M (et.retras)		P+3		St+P+4E	
H max.	18 m		16 m		18 m	
Spații verzi	20 %		-		20 % (S=469 mp)	

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. 59272 din 22.03.2024 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 43 - 70637/08.04.2024, 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 SERVICIU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI"

Strada Brăilei nr. 134 A, Municipiul Galați, județul Galați,
Imobil cu nr. cadastral 109216 și 109217, lot 1 și lot 2

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

Limite PUZ

	Limita teren reglementat prin PUZ		Limita zona de studiu PUZ
	Limita imobil monument istoric		Limita zonei de protecție a monumentelor istorice izolate cf. PUG aprobat 2015
	Aliniere existenta		

Constructii

	Clădire monument istoric
--	--------------------------

Lista monumentelor istorice incluse în zona de studiu PUZ, conform LMI 2015, M.O., Partea I, Nr. 113 bis/ 15.02.2016

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
102	GL-II-m-B-03004	Școala tip "Spiru Haret", azi Școala Normală "Costache Negri"	municipiul Galați	Strada Brăilei 134	1898 - 1900

Zonificarea funcțională

	L1 - Locuire individuală / colectivă cu înălțime mică (≤P+2, 3N), Hmax. comișă ≤10m		Sa - Terenuri cu destinație specială
	L2 - Locuire colectivă în clădiri cu înălțime medie (P+3-4, 4N-5N), Hmax. comișă ≤18m		V1 - Subzona spațiilor verzi de tip scuar (spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare)
	L3 - Locuire colectivă cu înălțime mare (P+5-10, 6N-11N), Hmax. comișă ≤35m		V2 - Subzona spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu
	CBa - Comerț și servicii de interes general, exclusiv locuire		V3 - Subzona fașilor plantate în lungul marilor bulevarde (căi de circulație principale) plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului
	IS, ISa - Învățământ		V4 - Subzona fașilor plantate în lungul căilor de circulație - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului
	Arie edificabilă		GC - Gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară

Căi de comunicație / Circulații

	Circulații carosabile și parcaje		Circulații pietonale
	Accese carosabile / pietonale		Piste de bicicletă
	Axul drumului		

Bilanț teritorial zona de studiu PUZ

Zona / Subzona funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
CBa - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, CU EXCEPȚIA LOCUIRII, situate în zona de protecție a monumentelor istorice	1.083	2,77	2.344	5,99
CBLa - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, INCLUSIV LOCUIRE, situate în zona de protecție a monumentelor istorice	1.261	3,22	-	-
ISa - Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central și cuprinzând imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice și în zona de protecție a acestora	30.257	77,33	30.257	77,33
V1 - Subzona spațiilor verzi de tip scuar (spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare)	682	1,74	682	1,74
V3 - Subzona fașilor plantate în lungul marilor bulevarde (căi de circulație principale) - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului	664	1,70	664	1,70
V4 - Subzona fașilor plantate în lungul căilor de circulație - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului	687	1,76	687	1,76
Circulații - străzi carosabile, parcaje, trotuare pietonale și piste de bicicletă	4.491	11,48	4.491	11,48
Total	39.125	100	39.125	100

Inventar de coordonate

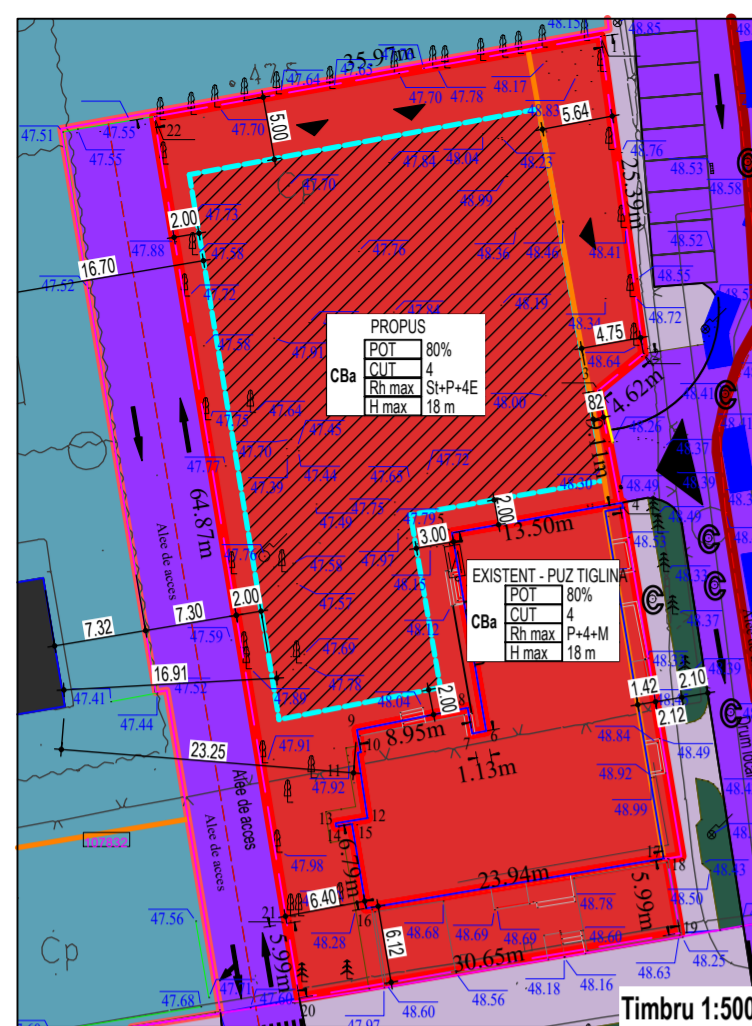
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
1	441100.070	737448.760	25.391
2	441074.910	737452.180	4.620
3	441071.990	737448.600	9.113
4	441063.033	737450.219	13.496
5	441060.675	737436.991	15.941
6	441044.966	737439.699	1.125
7	441044.760	737438.593	2.074
8	441046.801	737438.222	8.952
9	441045.057	737429.442	1.797
10	441045.286	737429.745	0.246
11	441043.238	737429.502	5.240
12	441038.056	737430.277	2.563
13	441037.632	737427.749	0.260
14	441037.376	737427.192	1.273
15	441037.586	737429.048	6.790
16	441030.890	737430.171	23.940
17	441034.844	737453.782	0.276
18	441034.830	737454.060	5.988
19	441028.930	737455.080	30.646
20	441023.780	737424.870	5.991
21	441029.690	737423.890	64.870
22	441093.700	737413.360	35.969
S(1)=1802.64mp		P=266.562m	

Nota : Planșa are caracter prospectiv, iar reglementările se aplică doar pe terenul care a generat PUZ (teren imobil nr. cad. 109216, carte funciară nr. 109216), cu excepția terenului de urbanism nr. 24 din 17.01.2024.

Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator		
Expert tehnic		
Proiectant general S.C. INTEC S.R.L. RO 18639873 J17/753/2006 Galați, str. A. Cernat, nr. 144		Proiectant de specialitate S.C. TERENIA PROJECT S.R.L. 41310025 J17/1265/2019 Galați, str. Arcașilor, nr. 88H
Beneficiar	COOP GALAȚI SOCIETATE COOPERATIVĂ, CUI 1644689	Proiect nr.: IN-2023-020
Titlu proiect	CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI	Faza: P.U.Z.
Adresa:	Municipiul Galați, județul Galați, Str. Brăilei, nr. 134A	Titlu planșa REGLEMENTARI URBANISTICE
Planșa nr.:	U03	

h/I = 414 / 588 (0.24m2)

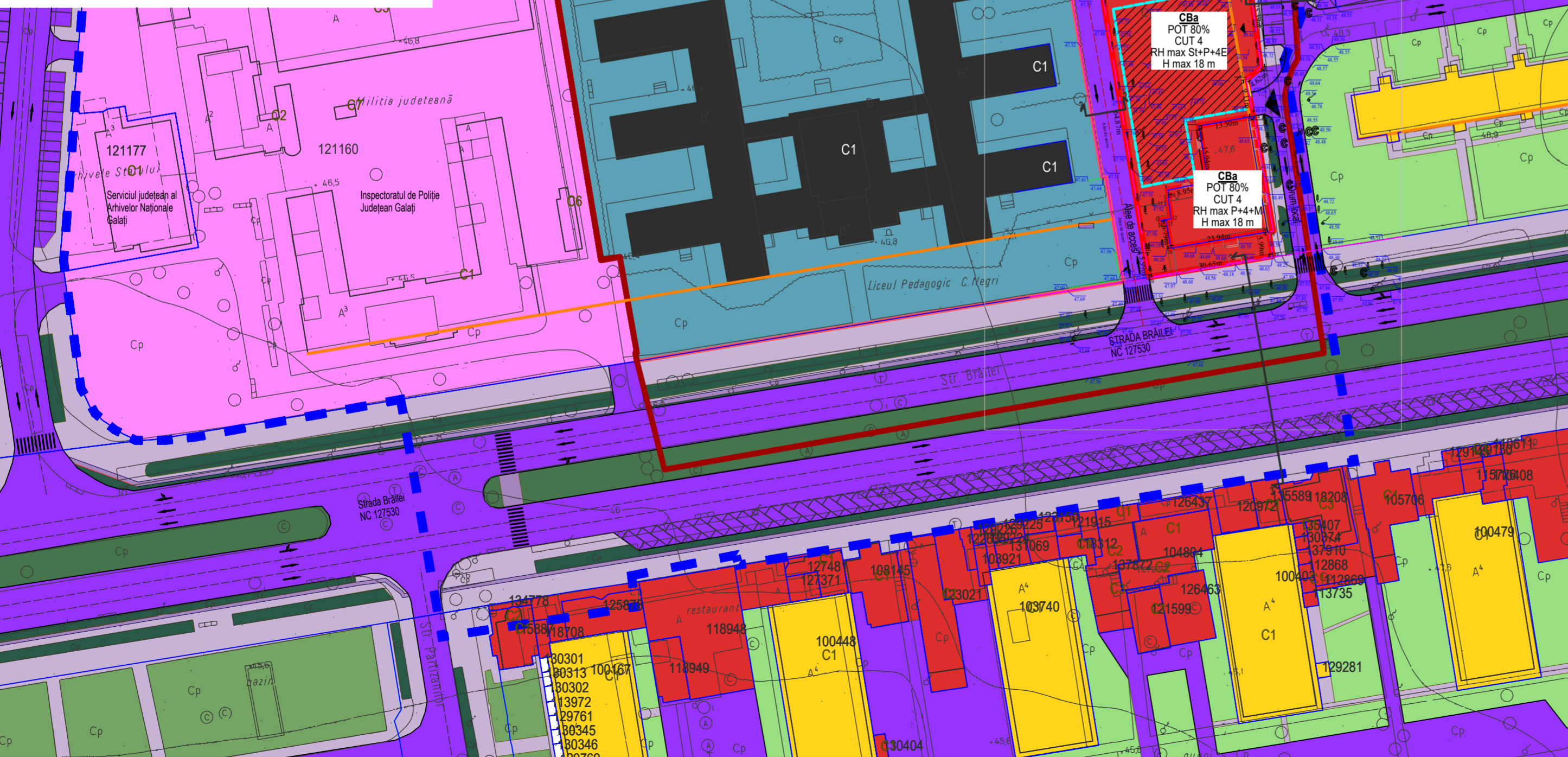
Allplan 2024

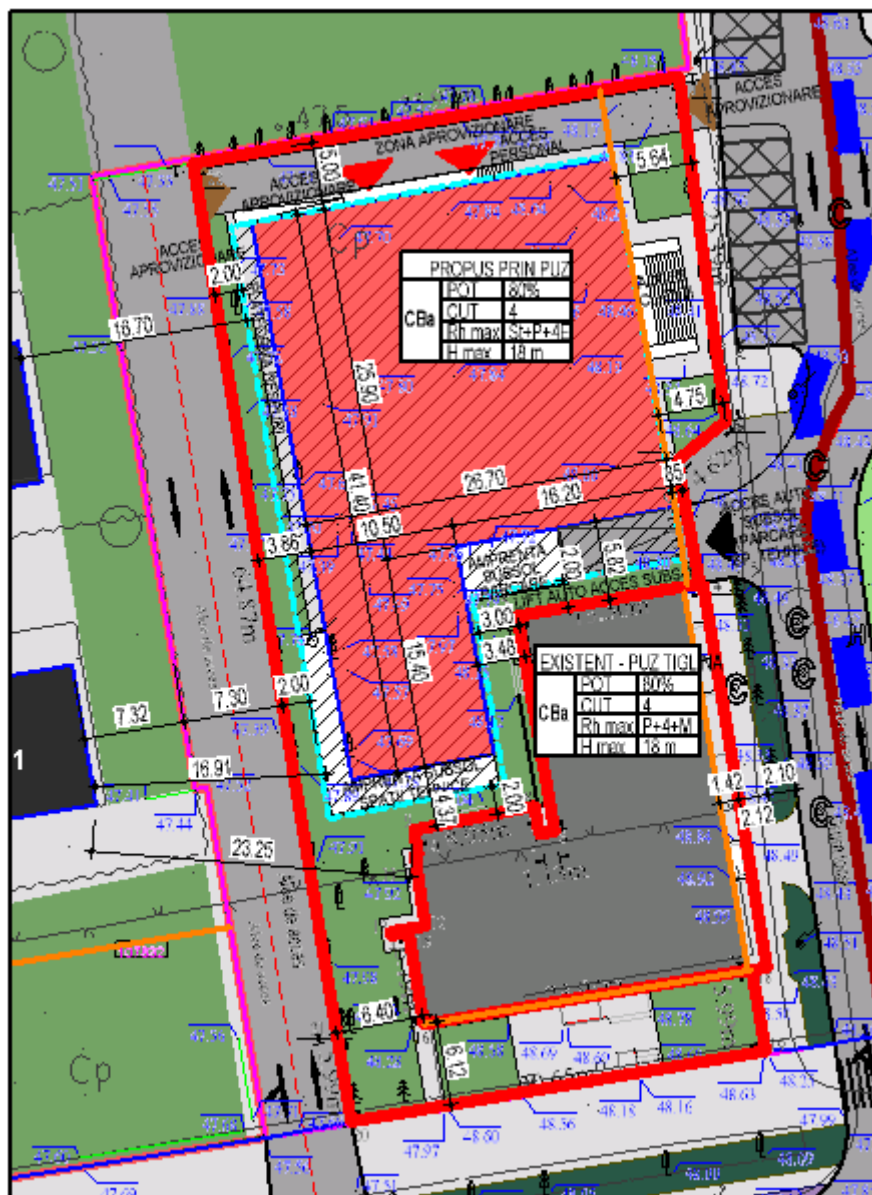


Timbru 1:500

Bilanț teritorial imobile care au generat PUZ

CRITERIU	CONFORM PUZ TIGLINA II		EXISTENT		PROPUZ PRIN PUZ	
	mp	%	mp	%	mp	%
S totala teren (Lot 1 - Nr. cad. 109216 - S=1.803 mp Lot 2 - Nr. cad. 109217 - S=541 mp)	2.344	100	2.344	100	2.344	100
S teren Zona CBa	1.083	76,9	1.083	76,9	2.344	100
S teren Zona CBLa	1.261	23,1	1.261	23,1	0	0
S construita	-	-	502	21,4	1.875	80
S desfășurată	-	-	1.776	-	7.500	-
POT max	80 %		21,4 %		80 %	
CUT max	4		0,75		4	
Rh max.	P+4+M (etretas)		P+3		St+P+4E	
H max.	18 m		16 m		18 m	
Spații verzi	20 %		-		20 % (S=469 mp)	





PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru
CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI

Municipiul Galați, Strada Brăilei, nr. 134A, jud. Galați

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE	3
1.	Rolul Regulamentului Local De Urbanism	3
2.	Baza legală a elaborării	3
3.	Domeniul de aplicare	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
4.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	5
5.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	6
7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	7
10.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	8
III.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	9
11.	Unități și subunități funcționale	9
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
	CBa – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, CU EXCEPȚIA LOCUIRII, situate în zona de protecție a monumentelor istorice	11
	ISa – Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central și cuprinzând imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice și în zona de protecție a acestora	17
	V – Zona spațiilor plantate publice	21

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PUZ – CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI

I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației P.U.Z. – CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, reglementează : terenurile care au generat PUZ, cu număr cadastral 109216 și 109217, CF 109216 și 109217, în suprafață totală de 2.344 mp ; respectiv terenurile care intră în zona de studiu, în suprafață totală de 39.125 mp.

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta, documentație care modifică documentațiile anterioare de urbanism : Plan Urbanistic General al Municipiului Galați aprobat prin HCL nr. 62/26.02.2015 și rectificat prin HCL nr. 465/31.10.2019, PUZ CP ale Municipiului Galați aprobat prin HCL nr. 63/26.02.2015 și rectificat prin HCL nr. 355/27.07.2017, respectiv PUZ Restructurare urbană Țiglina II aprobat prin HCL nr. 50/23.02.2017.

1. Rolul Regulamentului Local De Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. – *CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI* este un regulament cadru având caracter de reglementare.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism pentru teritoriul reglementat cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile prezentului Regulament Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a teritoriului și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:
 - Plan Urbanistic General al Municipiului Galați aprobat prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015 și rectificat prin H.C.L. nr. 465 / 31.10.2019
 - Plan urbanistic zonal Zone construite protejate ale Municipiului Galați aprobat prin H.C.L. nr. 63/26.02.2015 și rectificat prin H.C.L. nr. 355 / 27.07.2017

- Plan urbanistic zonal Restructurare urbană Țiglina II – Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică aprobat prin H.C.L. nr. 50 / 23.02.2017
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Codul Civil;
- Alte legi și reglementări specifice.

3. Domeniul de aplicare

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează terenurile care au generat PUZ (suprafața totală **2.344 mp**, nr. cad. **109216, 109217**, respectiv **cărțile funciare CF 109216, 109217**), respectiv terenurile care intră în zona de studiu PUZ, în suprafață totală de **39.125 mp**.
- (2) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare 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.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare a parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise, pentru terenul intravilan delimitat conform precizărilor de la aliniatul (1) din prezentul capitol.
- (3) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urban-ism și amenajarea teritoriului.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (6) Prezentul regulament local de urbanism este valabil doar împreună cu piesele desenate aferente propunerilor de reglementări urbanistice zonificare funcțională, reglementări echipare edilitară, tipuri de proprietate.
- (7) Derogări de la prevederile prezentului regulament de urbanism sunt admise numai în următoarele situații:
 - a) Condiții dificile de fundare care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
 - b) Descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
 - c) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire,

înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, Procent de Ocupare a Terenului (POT), Coeficient de utilizare a terenului (CUT). Derogările sunt admise doar în baza unei documentații PUD sau PUZ, în conformitate cu legislația în vigoare.

- (8) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele :
- Modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D., însoțite de ilustrare de arhitectură.
 - Modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., elaborate și aprobate conform legii.
- (9) În cazul elaborării documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., acestea se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

- Zona reglementată prin PUZ nu este situată în aria unei zone naturale protejate sau cu valoare peisagistică, neafectând astfel patrimoniul natural.
- Zona reglementată prin PUZ cuprinde imobilele cu nr. cad. 109216, 109217, CF 109216, 109217, imobile amplasate în zona de protecție a imobilului monument istoric Școala tip Spiru Haret, azi Școala normală „Costache Negri”, înscris în Lista monumentelor istorice 2015 la poziția 102, cod LMI GL-II-m-B-03004.
- Zona reglementată prin PUZ nu este situată în zona de protecție a vreunui sit arheologic.
- Ariile edificabile reglementate prin PUZ nu sunt amplasate în zone cu riscuri naturale.
- Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a zonei reglementate, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate, conform legislației în vigoare.
- Pentru obținerea autorizației de construire pentru fiecare obiectiv în parte se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind impactul anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Viiitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se realizează într-o documentație tehnică ulterioară.
- Se vor reglementa circulații auto și pietonale și se va asigura amenajarea locurilor de parcare pentru riveranii din zonele de locuințe individuale și colective mici ce urmează a se construi, precum și pentru vizitatori.
- Pentru protejarea calității apelor subterane, soluțiile tehnice de evacuare a apelor uzate, tehnologice sau pluviale se vor stabili conform aviz favorabil emis de administratorul rețelei de apă potabilă., prin racordare la rețeaua publică de canalizare.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – RGU.

- (5) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – RGU.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentația de urbanism PUZ.
- (7) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art.16 din RGU.
- (8) Valorile indicilor POT și CUT, menționate în documentația de urbanism sunt maxime.
- (9) Vor fi respectate prevederile Ordinului M.S. Nr. 119/2014, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție ale drumurilor existente precum și ale drumurilor reglementate prin PUZ.
- (2) Se va respecta retragerea minimă obligatorie a ariei edificabile față de limitele de aliniament stabilite.

Amplasarea față de aliniament

- (3) Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament.
- (4) Se va respecta retragerea minimă obligatorie a ariei edificabile față de limitele de aliniament stabilite.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea retragerilor reglementate pentru aria edificabilă propusă, față de limitele de aliniament, conform Planșei 3 - Reglementări Urbanistice.
- (6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind retragerile ariei edificabile, față de limita de proprietate se poate stabili pe bază de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese auto și pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice și permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform normelor în vigoare.
- (2) Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.
- (3) Accesul auto și pietonal se va face din drumurile reglementate prin prezenta documentație

Parcaje

- (4) Numărul necesar de locuri de parcare se va calcula raportat la suprafața desfășurată a construcției conform destinației, cu respectarea prevederilor din Anexa nr. 5 PARCAJE din cadrul Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525 /1996, sau cerințelor specifice utilizării admise.
- (5) Locurile de parcare necesare se vor amenaja la subsolul sau demisolul construcțiilor, respectiv în interiorul limitei cadastrale a imobilelor.
- (6) Se vor asigura spații de parcare în interiorul suprafețelor pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor con-

- sumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform art. 27 – RGU.
- (2) Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelilor edilitare se vor realiza conform art.28 – RGU.
 - (3) Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – RGU.
 - (4) Pentru stingerea incendiilor se va implementa sistemul adecvat conform cu legislația și normele în vigoare.
 - (5) Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de avizul favorabil al administratorului rețelilor de apă, canalizare, gaz, energie electrică, telecomunicații, etc.
 - (6) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
 - (7) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
 - (8) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
 - (9) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
 - (10) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
 - (11) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
 - (12) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
 - (13) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
 - (14) Se interzice amplasarea rețelilor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
 - (15) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
 - (16) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
 - (17) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
 - (18) Se va asigura un iluminat adecvat funcționării și asigurării securității circulației în zonă.
 - (19) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- (1) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L

350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum si constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil¹. Sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de constructibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.
- (3) Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.D. care să demonstreze constructibilitatea parcelei în condițiile prezentului P.U.Z.
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT si/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar si în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (5) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor nou propuse variază de la o zonă sau subzonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) si adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (6) Pentru parcelele existente, cu o suprafață de peste 5000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.).
- (7) Toate parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (8) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație si de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării si utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT si CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii și/sau creării de spații verzi și plantate de minim 20% (sau conform prevederilor prezentului regulament) din suprafața rămasă a terenului reglementat după amenajarea suprafețelor construite, a aleilor carosabile și pietonale, si a locurilor de parcare.
- (2) Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale, rezistente la secetă.
- (3) Se recomandă păstrarea arborilor și/sau pomilor existenți maturi și sănătoși și integrarea acestora în amenajarea peisageră de pe terenurile private sau publice.

Împrejurii

- (4) Pentru realizarea împrejurii se vor respecta de regula prevederile art.35 din RGU sau cerințele specifice utilizării admise.

- (5) Porțile / Barierele împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (6) În zona funcțională a locuințelor individuale, este obligatorie realizarea unei împrejmuiri cu înălțimea de 2,0m pentru asigurarea siguranței în exploatare.
- (7) În zona funcțională a locuințelor colective mici cu comerț-servicii, este obligatorie realizarea unei împrejmuiri cu înălțimea de 2,0m pentru asigurarea siguranței în exploatare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă. Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Funcțiunea predominantă a zonei va avea caracter mixt, compatibil cu zona centrală, fiind destinată locuirii colective, instituțiilor și serviciilor situate în zona ce cuprinde majoritatea echipamentelor publice.

În planșa Reglementări urbane sunt specificate zonele și subzonele funcționale din zona de studiu al prezentului P.U.Z. În teritoriul studiat, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

CBa – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, CU EXCEPȚIA LOCUIRII, situate în zona de protecție a monumentelor istorice

ISa – Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central și cuprinzând imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice și în zona de protecție a acestora

V – Zona spațiilor plantate publice

V1 – Subzona spațiilor verzi de tip scuar (spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare)

V3 – Subzona fâșiilor plantate în lungul marilor bulevarde (căi de circulație principale) - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului

V4 – Subzona fâșiilor plantate în lungul căilor de circulație - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului

Circulații – străzi carosabile, parcaje, trotuare pietonale și piste de bicicletă

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, regulamentul este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI / SUBZONEI FUNCȚIONALE

I. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Art. 1 Caracterul zonei

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

OBIECTIV
CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI

BENEFICIAR :
COOP GALAȚI SOCIETATE COOPERATIVA

FAZA :
PUZ

PROIECTANT GENERAL
SC INTEC SRL

PROIECTANT SPECIALITATE
SC TERENIA PROJECT SRL

NR. PROIECT :
IN-2023-020

intec



TERENIA



- Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Art. 9 Circulații si accese
- Art. 10 Staționarea autovehiculelor
- Art. 11 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 13 Echiparea edilitară
- Art. 14 Spații libere si spații plantate
- Art. 15 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prevederile specifice din capitolul IV, se vor corela cu prevederile capitolelor anterioare din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism.

CBa – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, CU EXCEPȚIA LOCUIRII, situate în zona de protecție a monumentelor istorice

SECȚIUNEA I – GENERALIRĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 Caracterul zonei

- (1) Zona se compune din terenuri în suprafață totală de 2.344 mp, conform Planșei U3. Reglementări urbanistice. Cuprinde terenurile care au generat PUZ : imobil teren cu nr. cad. 109216 – suprafață 1.803 mp, respectiv imobil teren cu nr. cad. 109217 – suprafață 541 mp .

SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

- construcții de turism (hoteluri și alte facilități de cazare) cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei ,la scara locului, realizate pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente;
- servicii de interes general (servicii manageriale de turism, servicii sociale și social-culturale, servicii pentru cercetare – dezvoltare, servicii de formare – informare, spații de recreere, servicii manageriale/ tehnice/ profesionale/ sociale, servicii financiar-bancare și de asigurări);
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț specializat;
- centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom);
- showroom-uri auto în construcții special amenajate;
- alimentație publică (restaurante, baruri, cafenele/ ceainării);
- instituții, servicii și echipamente publice (administrație, de învățământ, de sănătate);
- spații verzi amenajate pentru promenadă, spații plantate tip scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- parcaje la sol, supraterane și subterane;
- spații libere pietonale;
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare ;

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se vor asigura și menține spațiile verzi plantate, minim 20% din suprafața terenurilor;
- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei, cu respectarea condițiilor din avize în cazul valorilor de patrimoniu cultural de interes local.

Art. 4 Utilizări interzise

- alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2 ;
- funcțiuni incompatibile cu statutul de monument istoric al imobilului identificat cu nr. cad. 107832, Școala tip Spiru Haret, azi Școala normala „Costache Negri”, cod LMI GL-II-m-B-03004 ;



- funcțiuni care pot conduce sau provoca degradarea imobilului clasat în Lista monumentelor istorice Școala tip Spiru Haret, azi Școala normala „Costache Negri”, cod LMI GL-II-m-B-03004 ;
- amplasarea pe fațadele clădirilor de echipamente vizibile din zonele accesibile public, precum:
 - aparate de aer condiționat, antene (TV, satelit, telefonie mobilă, etc.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă, etc.), țevi, puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație;
 - panouri publicitare și de afișaj, indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare, cu excepția amplasării temporare a acestora în timpul unor activități sau evenimente desfășurate pe perioadă limitată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic ce utilizează imobilul pentru activități de depozitare și producție, care implică transport greu sau accesul a 5 mașini simultan ;
- depozite en gros, depozite de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urban, precum și depozitarea de orice natură în zonele perceptibile din spațiul public ;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice ;
- stații de betoane ;
- autobaze și stații de întreținere auto ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente ;
- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Conform prevederilor Cap. II subcapitol 9. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.*

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Conform prevederilor Cap. II subcapitol 6. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, se reglementează următoarele retrageri față de limitele de aliniament:*
 - Se va respecta aliniamentul general al clădirilor existente, implicit al clădirii C1 edificată pe terenul cu nr. cad. 109217;
 - Retragera față de aliniamentul străzii se va face conform Planșei U3. Reglementări urbanistice anexă prezentului regulament, respectiv retragera minimă de 0,82 m față de aliniament existent în vecinătate și retragera maximă 5,64 față de aliniament existent în vecinătate.

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Planșei U3. Reglementări urbanistice anexă prezentului regulament, astfel:
 - minim 5,0 m față de limita de nord (imobil monument Școala tip Spiru Haret, azi Școala normala „Costache Negri”, cod LMI GL-II-m-B-03004 – nr. cad. 107832);
 - minim 2,0 m față de limita de vest (aleea de acces locala, fără nr. cad.);
 - minim 2,0 m față de limita de sud (Imobil teren nr. cad. 109217 și construcție C1).
- (3) La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat conform Planșei U3. Reglementări urbanistice anexă prezentului regulament.

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- (2) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare, OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale ISU, conform avizului, după caz.

Art. 9 Circulații și accese

- (1) Conform prevederilor de la Cap. II subcapitol 7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – Accese auto și pietonale.*
- (2) Se păstrează traseul și profilul transversal actual al străzilor domeniu public care delimitează imobilele studiate, respectiv: strada Crizantemelor, din care se realizează accesul principal auto și pietonal, drumul local de acces la imobilul monument istoric Școala Normală „Costache Negri”, respectiv strada Brăilei, din care se realizează accesul pietonal secundar.
- (3) Accesul și circulațiile din incintă vor fi marcate corespunzător, pentru a facilita accesul pietonal și auto.
- (4) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.
- (5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri, etc.) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice în vigoare.

Art. 10 Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor asigura spații de parcare conform prevederilor de la Cap. II subcapitol 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – Parcaje, astfel : în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare (Anexa nr. 5. a R.G.U.).

Art. 11 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime admis este de St+P+4E.
- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 18,0 m.
- (3) Înălțimea maximă a fost stabilită în corelare cu înălțimea minimă de nivel – minim 3,50 m, în conformitate cu metodologia MC-001/2022 pentru clădirile nerezidențiale la standard nzeb: este necesară asigurarea ventilării mecanice cu recuperare de căldură (ventilare mecanică cu ventilatoare de introducere/evacuare, recuperatoare de căldură, tronsoane de tubulatură și grile de evacuare/introducere aer) corelată cu o înălțime liberă minimă de nivel de 2,55m.

Art. 12 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii propuse admise, precum și valorile de patrimoniu construit local, respectiv caracterul de monument istoric al imobilului identificat cu nr. cad. 107832, Școala tip Spiru Haret, azi Școala normală „Costache Negri”, cod LMI GL-II-m-B-03004.
- (2) Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel ca fațada principală.
- (3) Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice, se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare și în afara fațadei principale orientate spre domeniul public .
- (4) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specific unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării

unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Acoperiș și învelitori

- (5) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45 ° .
- (6) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (7) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru învelitori.
- (8) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (9) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- (10) Culorile vor fi specificate în Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire și în autorizația de construire.

Materiale pentru fațadă

- (11) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (12) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (13) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentală, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (14) Sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat, etc.).
- (15) Culorile vor fi specificate în Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire și în autorizația de construire.

Tâmplării

- (16) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (17) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.
- (18) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culorile stridente sau primare sunt interzise.
- (19) Culorile vor fi specificate în Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire și în autorizația de construire.

Art. 13 Condiții de echipare edilitară

- (1) Conform prevederilor de la Cap. II subcapitol 8. *Reguli cu privire la echiparea edilitară.*
- (2) Alimentarea cu apă necesară consumului în zona se va asigura din rețeaua de distribuție locală, de pe strada Crizantemelor.
- (3) Apele uzate menajere generate în incinta obiectivului vor fi colectate și conduse către rețeaua publică de canalizare din strada Crizantemelor.
- (4) Apele pluviale de pe terasele/ acoperișurile clădirilor se vor prelua prin intermediul receptoarelor de terasă

/ jgheaburilor și burlanelor, și vor fi evacuate gravitațional către bazinul de retenție ape pluviale amplasat în subsol/ demisol. Apa pluvială stocată se va refolosi la irigarea spațiului verde iar surplusul de apă se va evacua la rețeaua de canalizare a orașului în condițiile date de avizul de la compania de apă. Apele pluviale din zona de parcare amenajată la demisolul/ subsolul clădirilor se vor prelua prin intermediul unor guri de scurgere și apoi vor fi direcționate către un separator de hidrocarburi și colectate în bazinul de retenție ape pluviale.

- (5) Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua locală de medie tensiune de pe strada Crizantemelor, respectiv din surse regenerabile.
- (6) Încălzire și răcirea spațiilor se va face prin surse regenerabile, în conformitate cu metodologia MC-001/2022 pentru clădirile nerezidențiale la standard nzeb (ex. pompe de căldură aer-aer în sistem VRV). Aerul proaspăt va fi tratat prin intermediul unei centrale de tratare a aerului, echipată cu un recuperator de căldură, și apoi va fi introdus în încăperi printr-un sistem de canale de aer din tubulatură și grile de introducere/evacuare astfel ventilarea spațiilor se va face cu recuperarea căldurii din aerul evacuat.
- (7) Lucrările de racordare la rețelele publice edilitare vor fi suportate în întregime de beneficiar.

Art. 14 Spații libere și spații plantate

- (1) Conform prevederilor de la Cap. II subcapitol 10. *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.*
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (3) Procentul minim de spații verzi plantate din interiorul parcelei va fi de 20% raportat la terenul rămas neafectat de reglementările privind spațiile construite și circulațiile rutiere și pietonale din incintă.
- (4) Se va planta minimum un arbore la 5 locuri de parcare.
- (5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice si semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (6) Pentru siguranța clădirilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de acestea.
- (7) Suprafețele aleilor si a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale si configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice si rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (8) Se va asigura evacuarea rapidă si captarea apei meteorice de pe alei si din spațiile plantate.

Art. 15 Împrejmuiri

- (1) Conform prevederilor de la Cap. II subcapitol 10. *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.*
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor, astfel:
 - împrejmuirile dinspre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60m, partea superioară fiind realizată din stâlpi de susținere si din panouri, realizate din elemente care permit vizibilitatea în interiorul parcelei. Împrejmuirile vor putea fi dublate cu vegetație. Prin excepție, poate fi autorizată o înălțime diferită în cazurile reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
 - în cazul în care nu sunt metalici, stâlpii de susținere se vor armoniza cu finisajul clădirii principale si al împrejmuirilor alăturate;

- Împrejmuirile construite pe limitele laterale sau posterioare ale parcelelor vor putea fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.
- (3) Se interzice folosirea la împrejmuiri a sârmei ghimpate, a plasei metalice, a tablei, a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice, și a oricărui material care imită materiale naturale.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 16 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 80%

Art. 17 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 4 mp ADC/ mp teren
- (2) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (3) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor, respectiv a etajelor retrase suplimentar.
- (4) Dacă o construcție nouă este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se vor calcula în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noilor construcții.
- (5) Parcelele care, în momentul aprobării prezentului PUZ, sunt ocupate integral (POT = 100%) își pot menține acest nivel de ocupare, chiar dacă el contravine prezentului articol.

ISa – Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central și cuprinzând imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice și în zona de protecție a acestora

Nu se vor modifica reglementările prevăzute conform „Plan urbanistic zonal zone construite protejate ale municipiului Galați” PUZ CP, aprobat prin HCL nr. 63/26.02.2015 și rectificat prin HCL nr. 355 / 27.07.2017.

SECȚIUNEA I – GENERALIRĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 Caracterul zonei

- (1) Zona cuprinde parcela aferentă Școlii Normale „Costache Negri”, categoria de importanță B, cu valoare de patrimoniu local, situat pe Str. Brăilei nr 134, delimitată la N de limitele sudice ale blocurilor C1 și C2, la V de limita estică a proprietății aferente Poliției Județene Galați de pe strada Brăilei nr 200, la S de strada Brăilei, la E de limitele vestice și nordice ale blocului B3, de limita vestică a blocului E6. Suprafața este de 3,1 ha.
- (2) Caracteristici:
 - ansamblul beneficiază de o accesibilitate ridicată, beneficiind de acces direct din strada Brăilei. Cuprinde în incintă două edificii clasate ca monument istoric, conform L.M.I. 2010 Galați: clădirea monument a colegiului și bustul lui Nicolae Longinescu.
 - zona cu funcțiuni de învățământ, spații verzi și amenajări sportive
- (3) Evoluție:
 - Școala normală cu destinația de a forma învățători sătești a fost înființată la 1 iunie 1877 la Ismail. În urma războiului de independență, când România a cedat sudul Basarabiei, școala a fost mutată la Galați, funcționând în diferite spații închiriate. În anul 1898, ministrul Spiru Haret a decis construirea unui local pentru școala normală de învățători, solicitând câteva hectare din terenul situat între șoseaua Barboși-Brăila, șanțul orașului și turnul Companiei apelor, cu titlul gratuit. Construirea noului local al Școlii Normale de băieți „Costache Negri” s-a desfășurat pe parcursul anilor 1898-1902, iar în luna martie a anului 1902 a avut loc inaugurarea acestuia, cu participarea ministrului Haret. Liceul a fost grav avariat la cutremurul din 1940, necesitând ample reparații pe parcursul anilor 1941-1942. La 1 aprilie 1944, școala se închide și se evacuează avutul și personalul, iar imobilul școlii a fost ocupat de către Armata a 3-a română. La 16 aprilie 1944 are loc bombardarea fermei și deteriorarea clădirii școlii, iar apoi localul școlii era ocupat de către armata germană în retragere, localul fiind din nou bombardat și incendiat. Construcția a fost reparată în anii postbelici, când numele a fost schimbat în Școală Pedagogică. În urma cutremurelor din anii 1977 și 1986, localul școlii a fost grav avariat. Se reînființează gospodăria-anexă și între anii 1986-1989 se efectuează reparații capitale la localul școlii, elevii fiind mutați în localurile altor licee și școli. În mai 1989, cursurile sunt reluate în localul restaurat, iar un an mai târziu se revine la vechea denumire de Școala Normală „Costache Negri”.
- (4) Agresiuni:
 - lipsa locurilor de parcare special amenajate pentru vizitatori și angajați;
 - întreținerea necorespunzătoare a spațiilor verzi adiacente și a construcțiilor sportive.
- (5) Valoare:
 - prestigioasa instituție de învățământ liceal, punct de reper la nivelul municipiului Galați;
 - clădirea Școlii Normale « Costache Negri » este clasată ca monument istoric cu valoare de patrimoniu local

conform LMI 2010, poziția 102.

(6) Grad de protecție:

- major – se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural, trama stradală și vegetația de aliniament;
- redus – pentru construcțiile din zona de protecție.

(7) Intervenții :

- sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice; promovarea funcțiunii actuale, de învățământ;
- evidențierea caracteristicilor morfologice: alternanța spațiu construit / spațiu liber, înălțimea variabilă în limitele scării actuale, ponderea ridicată a vegetației;
- protecția vegetației (a spațiilor plantate și a vegetației de aliniament, în special pe strada Brăilei);
- amenajarea de locuri de parcare în incinta unității de învățământ pentru cadre didactice, vizitatori.

SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

- construcțiile cu funcțiunea de învățământ, echipamente și activități conexe (biblioteci, cămine pentru elevi, cantine, săli de sport sau polivalente);
- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (centrale termice);
- implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către Instituția Arhitect Șef din cadrul Primăriei Galați;
- amenajări de spații verzi.

Art. 3 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.

Art. 4 Utilizări interzise

- se interzic orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru învățământ.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Se mențin fără transformări parcelele aferente spațiilor de învățământ.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Nu se produc modificări; se va respecta, în cazul noilor clădiri, alinierea generală la aliniament.

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de limita laterală ale parcelei la o distanță de min. 3,0 metri; (Normativ de siguranța la foc a construcțiilor P118-99 pct.2.9.1. pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor

de intervenție ale pompierilor).

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirile noi vor respecta între ele distanțe cel puțin egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m;
- (2) În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic înscrise în lista Ministerului Culturii sau descoperite în timpul lucrărilor.

Art. 9 Circulații și accese

- (1) Accesul și circulațiile din incintă vor fi modernizate și marcate corespunzător pentru a facilita accesul pietonal, cât și cel auto.
- (2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Art. 10 Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei unității de învățământ, asigurându-se un loc de parcare la 4 cadre didactice.
- (2) În cazul în care nu este posibilă asigurarea parcajelor pe parcela aferentă unității de învățământ, se va avea în vedere asigurarea numărului necesar de locuri de parcare într-o zonă adiacentă, la o distanță de maxim 250 m.

Art. 11 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă admisă pentru construcții: regim de înălțime P+2E, H maxim = 11 m la cornișă.

Art. 12 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Orice intervenție asupra monumentului de arhitectură declarat, și anume Școala Normală "Costache Negri", se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.
- (2) Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- (3) Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni, imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.
- (4) În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiul zonei și să răspundă exigențelor de coerență și reprezentativitate.

Art. 13 Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale).
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.
- (5) Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.
- (6) Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor; se vor amplasa în spații protejate și cu vizibilitate indirectă.
- (7) Elementele edificate în suprastructură pentru folosirea construcțiilor îngropate (guri de iluminare sau ventilare, instalații termice) se vor integra în spații care nu sunt perceptibile de pe domeniul public.

Art. 14 Spații libere și spații plantate

- (1) Se mențin, se reconstituie sau se reamenajează spațiile verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice/private (în incinte).
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și alei de acces vor fi înierbate și plantate cu arbori.
- (4) Se recomandă ca pentru protecția construcției să se evite mineralizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 15 Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, va avea înălțimea de maxim 1,80 m cu un soclu opac de circa 0,60 m, iar partea superioară va fi transparentă/ semitransparentă și poate fi constituită din grilaje sau plantații de gard viu.
- (2) Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.
- (3) În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadelor cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor.
- (4) Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de maxim 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.
- (5) Orice intervenție necesită avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 16 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 65%

Art. 17 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 1,7 mp ADC/ mp teren

Art. 18 Alte servituți

- (1) Utilizarea materialelor, a tâmplăriei, a împrejmuirilor, 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 pentru Cultură Galați, conform legii.

V – Zona spațiilor plantate publice

SECȚIUNEA I – GENERALIRĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 Caracterul zonei

- (1) Normele privind vegetația și spațiile plantate au un caracter general. În cazul fiecărei amenajări se va avea în vedere realizarea unei soluții dedicate, care să țină seama atât de condițiile pedo-staționale oferite de amplasament, cât și de politica la nivel de oraș privitoare la fondul vegetal, de condiționările socio-culturale și de capacitatea administrației publice locale de gestionare a efectivului vegetal.
- (2) Tipuri de subzone funcționale:
 - V1 – Subzona spațiilor verzi de tip scuar (spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare)**
 - V3 – Subzona fâșiilor plantate în lungul marilor bulevarde (căi de circulație principale) - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului**
 - V4 – Subzona fâșiilor plantate în lungul căilor de circulație - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului**
- (3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului, etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.
- (4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înnierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înnierbate pentru modelarea terenului/etc).
- (5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în "Registrul local al spațiilor verzi" Municipiul Galați precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.
- (6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și la zonele plantate.
- (7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.
- (8) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite, etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban, etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile

ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

- (9) Se interzic orice construcții, instalații sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi , realizarea unor noi circulații (inclusiv trasee pietonale, promenade), modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.
- (10) Se interzice amplasarea elementelor de afișaj si publicitate stradală cu excepția celor de informare si orientare.
- (11) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zonele funcționale V1, V3, V4.

SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

- spații plantate;
- mobilier urban și echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ;
- V1 – locuri de joacă;
- V1 – terenuri, amenajări și construcții sportive;
- V1, V3 – spații polivalente, spații de socializare;
- V1, V3 – circulații pietonale si ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate si accesul la activitățile permise;
- V4 – circulații ocazional carosabile, pietonale și ciclabile care tranzitează zonele tip V4;
- V1 – platforme de depozitare a gunoiului menajer (realizate conform recomandărilor din Ghidul de bune practici).

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

- Nu este cazul.

Art. 4 Utilizări interzise

- alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2 ;
- Orice intervenții care contravin legilor si normelor în vigoare ;
- Orice schimbări ale destinației spațiilor verzi de tip V1, V3, V4 ;
- Activități care degradează cadrul natural existent si conduc la dispariția vegetației;
- Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Diminuarea suprafețelor plantate si a spațiilor verzi prin realizarea de construcții, altele decât cele menționate la Art. 2;
- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Conform planșei U3. Reglementări urbanistice anexă prezentului regulament.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice si cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 9 Circulații și accese

- (1) Circulațiile și accesele vor fi realizate conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

- Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto/velo se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban, etc.)
- Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere. Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
- V4 - Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori adiacente subzonelor V4 sau cele ce tranzitează subzonele V4 să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare.

Accese carosabile

- Se va asigura accesul auto restricționat din circulațiile carosabile publice prin intermediul aleilor pietonale ocazional carosabile (pentru întreținere, evacuare, aprovizionare etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- Conform normativelor, circulațiile carosabile vor îngloba și circulațiile velo atunci când acestea nu au spații dedicate.

Accese pietonale

- Accesurile pietonale trebuie să permită circulația în condiții optime pentru toate tipurile de utilizatori pedestri (incluzând persoanele cu dizabilități, persoane cu cărucioare de copii, femei gravide, copii, bătrâni, etc).
- Suprafețele minerale pietonale vor avea, de regulă, un grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere.
- V4 - Suprafețele minerale pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori (cu excepția circulației auto) care tranzitează subzonele de tip V4, vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere.
- V1, V3 - În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.
- Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

Art. 10 Staționarea autovehiculelor

- (1) Este interzisă staționarea autovehiculelor în afara spațiilor special amenajate în acest scop.

Art. 11 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 12 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Volumele elementelor construite înglobate de spațiile de tip V1, V3, V4 se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (3) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.

Art. 13 Condiții de echipare edilitară

- (1) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere.
- (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
- (4) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiilor și activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbuști (de exemplu prin udarea frunzelor acestora).
- (5) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează subzonele se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal și vertical. Marcajele respective vor fi însă discrete pentru a nu altera aspectul general al amenajării.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații și a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Pentru toate subzonele de tip V se va asigura un iluminat unitar stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța și confortul tuturor utilizatorilor, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj. Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (8) V4 - Spațiile de tip V4 vor îngloba echipamente și dotări minimale, numărul și poziționarea acestora fiind calibrate în concordanță cu nevoile constatate in-situ.
- (9) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban dedicat pentru întreaga zonă.

Art. 14 Spații libere și spații plantate

- (1) În amenajarea spațiilor verzi se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. De regulă, pentru aceste spații se vor utiliza esențe puțin pretențioase față de condițiile pedo-staționale și rezistente la poluare. Vor fi preferate specii și forme vegetale cu cerințe

- minimale cu privire la lucrările de întreținere.
- (2) V1 - va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelișului foliar, diminuarea curenților de aer ce se formează între blocuri, etc. și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.
 - (3) V1 - În cazul vegetației arborescente vor fi preluate esențele vegetale dominante stabilite pentru spațiile verzi aferente condominiilor pentru fiecare cartier în parte. Ponderele acestui tip de vegetație se va situa în intervalul 70-80% din totalul efectivului vegetal al acestor zone.
 - (4) V1 - exemplarele arbustive vor fi utilizate doar punctual, pentru direcționarea circulațiilor sau pentru evidențierea/mascarea unor elemente, în ideea realizării unui ansamblu fluid, permeabil care să ofere posibilitatea unui bun control vizual care să genereze siguranță în utilizare. În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
 - (5) V1 - La nivel erbaceu, pentru acoperirea solurilor, se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). Aceste amestecuri se vor folosi cu precădere în zonele care nu fac obiectul unei utilizări intense. Pentru spațiile înierbate întrebunțate în mod curent de locuitori se vor utiliza amestecuri adaptate, cu o înălțime redusă a plantelor componente și o rezistență sporită la călcare. În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră).
 - (6) V1 - se va evita utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
 - (7) V1 - Organizarea activităților se recomandă a se face în jurul unor zone pavate/minerale permeabile cu dimensiuni generoase, capabile să găzduiască diverse activități precum: jocuri de grup, întâlniri ale membrilor comunității, serbări de cartier, etc, ce nu necesită echipamente speciale. Se va avea în vedere dispunerea centripetă față de aceste zone a echipamentelor înglobate de spațiile de tip V1.
 - (8) V1 - În spațiile plantate dispuse către sud, sud-est și sud-vest față de zonele pavate/minerale menționate anterior vor fi utilizate cu precădere specii arborescente de talia I, pentru a asigura o protecție cât mai bună față de razele soarelui în anotimpul cald nucleelor ce găzduiesc activitățile de petrecere a timpului liber.
 - (9) V1 - Spațiile de tip V1 vor îngloba echipamente și dotări adaptate pentru activitățile de petrecere a timpului liber. În dispunerea acestora, se va evita segregarea pe tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare.
 - (10) V1 - De regulă, suprafețele pietonale centrale vor fi separate de zonele plantate prin intermediul unor elemente constructive care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de ședere, coșuri de gunoi, etc.
 - (11) V1 - Sistemul de iluminat va asigura securitatea utilizatorilor și va fi conceput astfel încât să participe la punerea în valoare a elementelor remarcabile, evitând însă suprapunerea cu rolul echipamentelor de profil amplasate în spațiile adiacente, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
 - (12) V1 - Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile "Registrului local al spațiilor verzi" Municipiul Galați cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.
 - (13) V3 - Nivelul erbaceu va fi reprezentat doar acolo unde există cantitatea de lumină necesară dezvoltării în bune condiții a acestui tip de efectiv vegetal. Pentru realizarea suprafețelor verzi se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu

- amestecurile de pajiște). În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii așa-zis înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră).
- (14) V3 - este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- (15) Caracterul estetic al spațiilor de tip V1 și V3 va fi subliniat prin introducerea unor accente vegetale sau valorificarea celor existente. Acest tip de efectiv vegetal nu va depăși 30% din totalul vegetației arborescente la nivel de nucleu rezidențial.
- (16) V3 - În cazul vegetației arborescente, în spațiile adiacente clădirilor de locuințe, se va proceda la realizarea unei dominante vegetale pentru fiecare nucleu rezidențial, în concordanță cu politica stabilită la nivel de oraș. La nivelul general al plantațiilor se va utiliza un amestec de 3-4 specii de arbori (de talii diferite) pentru realizarea masivelor din fiecare cartier. În stabilirea dominantei vegetale se va acorda prioritate speciilor deja prezente pe sit care vegetează în condiții optime. Ponderea arborilor folosiți ca dominantă vegetală (amestecul de 3-4 specii) se va situa în intervalul 70-80% din totalul efectivului vegetal al acestor zone.
- (17) Realizarea dominantei vegetale arborescente se va face prin înlocuirea treptată a efectivului vegetal, pe baza unei politici coerente și a unui sistem de gestionare integrat.
- (18) V3 - Exemplarele arbustive vor fi utilizate cu precădere în spațiile din proximitatea clădirilor de locuințe, pentru a crea o trecere gradată de la spațiul public către cel privat. Se va avea în vedere utilizarea unor paliere de înălțime diferite (arbuști de talia I, II sau III) în funcție de relațiile vizuale și spațiale ce se doresc a fi stabilite. În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- (19) V4 - Aliniamentele arborescente aferente tramei stradale majore vor fi realizate esențe cu calități estetice superioare (colorit deosebit al frunzișului de toamnă/textura specială a frunzișului/înflorire spectaculoasă/etc). Vor fi utilizate cu precădere specii de talia I și II, cu o creștere și o formă a coroanei care să permită deplasarea pietonală și perceperea vizuală a spațiului în bune condiții.
- (20) V4 - Pentru aliniamentele amplasate de-a lungul arterelor care nu fac parte din trama majoră a cartierelor vor fi utilizate cu precădere specii arborescente neutre (fără valențe estetice importante) de talia II și III.
- (21) V4 - Arborii vor fi plantați în aliniament respectând un pas de plantare de minimum 7 metri. Distanțele dintre arborii unui rând de aliniament vor fi stabilite exact în cadrul proiectelor de amenajare dedicate și vor avea în vedere faptul că elementele vegetale arborescente trebuie să fie amplasate astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora la ajungerea la maturitate a speciilor.
- (22) V4 - În cazul arterelor care se desfășoară pe direcția nord-sud se va favoriza utilizarea speciilor arborescente cu o densitate foliară importantă (de exemplu stejar / Quercus sp. față de salcâm / Robinia pseudacacia).
- (23) V4 - La realizarea aliniamentelor aferente tramei stradale ce traversează cartierul Țiglina II este interzisă utilizarea arborilor rășinoși cu excepția esențelor rezistente la poluare și care au o creștere accelerată, similară esențelor foioase (de exemplu Ginkgo biloba / ginkgo). Pentru acest tip de vegetație se va utiliza un standard de pepinieră similar cu cel menționat la alin. anterior.
- (24) V4 - La selectarea speciilor, se va ține cont de faptul că, la nivel de oraș, niciuna dintre speciile de aliniament nu va depăși ca pondere 10 % din totalul efectivului vegetal de acest tip (arbori de aliniament).
- (25) V4 - Aliniamentele de arbori, vor fi instalate în benzi verzi care să se poziționeze transversal față de suprafața de hrănire a rădăcinilor pentru a asigura direcționarea apelor pluviale către extremitățile aparatului radicular și pentru a oferi posibilitatea aerisirii solului. Lățimea minimă admisă pentru aceste benzi verzi este de 1,00 metri.
- (26) V4 - În situațiile extreme în care aceste benzi verzi nu pot fi asigurate, suprafața minimă permeabilă ce trebuie păstrată în jurul trunchiului unui arbore este de 4 metri pătrați.

- (27) V4 - Pentru acoperirea solului suprafețelor verzi care înglobează arborii de aliniament, se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie.
- (28) V4 - În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- (29) V4 - Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformaționale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajște).
- (30) V4 - În cazuri extreme, pe tronsoanele în care, din diverse motive, aceste benzi verzi nu pot fi realizate se va proceda la acoperirea respectivelor zone doar cu pavaje permeabile, care să permită infiltrarea apelor pluviale și să ofere posibilitatea aerisirii solului.
- (31) V4 - Fâșiile verzi poziționate pe centrul străzilor (fie că acestea adăpostesc sau nu arborii de aliniament) și alveolele amplasate în intersecții vor îngloba compoziții vegetale realizate preponderent din specii arbustive (arbuști târători/arbuști de talie medie/arbuști de talie mică). Zonele destinate amenajărilor cu plante sezoniere (de tipul *Viola wittrokiana*/panseluță, *Tagetes patula*/crăiță pitică, *Petunia sp.*/petunie, etc) vor fi reduse la minim din cauza regimului de întreținere susținut pretins și al caracterului efemer al acestui tip de amenajare care deseori lasă solul descoperit, producând poluarea cu particule de praf a aerului din mediul înconjurător.
- (32) V4 - Pentru spațiile de tip V4 este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- (33) V4 - La instalarea unui nou aliniament, vor fi îndepărtate toate elementele vegetale arborescente debilitate sau care nu se încadrează normelor de amenajare.
- (34) V4 - Amenajările aferente spațiilor de tip V4 vor genera zone vegetalizate coerente, care să ofere atât protecție și confort cât și posibilitatea de delectare.
- (35) Spațiile de tip V vor îngloba echipamente și dotări adecvate, numărul și poziționarea acestora fiind calibrate în concordanță cu nevoile constatate in-situ. Se va avea în vedere utilizarea unor obiecte de mobilier urban versatile, care să dea identitate acestor spații și care să pună în valoare secvențele importante ale amenajărilor.
- (36) Exemplarele arborescente debilitate complet, vor fi înlocuite pe termen scurt cu speciile alese, rămânând ca restul efectivului vegetal de acest tip să fie înlocuit doar atunci când este cazul, în conformitate cu prevederile "Registrului local al spațiilor verzi" Municipiul Galați.
- (37) La nivel arbustiv se vor utiliza paliere de înălțime diferite (arbuști de talia I, II sau III) în funcție de relațiile vizuale și spațiale ce se doresc a fi stabilite.
- (38) Pe termen scurt, vor fi suprimate toate exemplarele de arbuști debilitate.
- (39) În amenajări se va utiliza un material săditor de o calitate superioară pentru realizarea grupurilor sau inserarea de exemplare solitare.
- (40) Pentru a permite dezvoltarea în bune condiții a arborilor, precum și pentru a garanta siguranța construcțiilor, arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3.00 m de acestea.
- (41) Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).
- (42) Arborii vor fi amplasați astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora.
- (43) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arborii.

- (44) Toate modificările cu privire la fondul vegetal vor fi introduse în baza de date aferentă "Registrului local al spațiilor verzi", Municipiul Galați. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.
- (45) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile "Registrului local al spațiilor verzi" Municipiul Galați cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.

Art. 15 Împrejmuiri

- (1) Către zona de acces a publicului, fâșiile plantate vor putea fi separate de restul amenajărilor cu elemente constructive (parapet / soclu) cu o înălțime de aproximativ 0.45 metri și o lățime de circa 0.50 metri, care să permită șederea/așteptarea. Suprafețele orizontale ale acestor elemente constructive vor asigura scurgerea apelor pluviale către suprafețele verzi/libere.
- (2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 16 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) V1 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 40%.
- (2) V3 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 50%.
- (3) V4 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 95%.

Art. 17 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) V1, V2, V3, V4 - CUT maxim = nu este cazul

Întocmit,

Arh. urb. Rodica Roșcan

Verificat – Șef proiect,

Urb. Petru Tiberiu MOISE

