



PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru
CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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



TERENIA



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: PUZ – CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI

Beneficiar: COOP GALAȚI SOCIETATE COOPERATIVA, CUI 1644689

Proiect nr.: IN-2023-020

Data elaborării: 02.2024

Faza: P.U.Z.

Proiectant general: S.C. TERENIA PROJECT S.R.L.

Șef proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE

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



CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE	4
1.	Rolul Regulamentului Local De Urbanism	4
2.	Baza legală a elaborării	4
3.	Domeniul de aplicare	5
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
4.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	6
5.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
6.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitară	7
9.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
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	9
	CBa – comerț și servicii de interes general, exclusiv locuire	10

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 cu număr cadastral 109216 și 109217, CF 109216 și 109217, în suprafață totală de 2.344 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 cu suprafața totală de **2.344 mp** și pot fi identificate cu **nr. cad. 109216, 109217**, respectiv **cărțile funciare CF 109216, 109217**.
- (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 urbanism 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 măturii 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 normala „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

- Viitoarele 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.
- (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; în cazul în care este necesară suplimentarea parcajelor de pe terenul vizat, se vor amplasa pe domeniul public destinat parcărilor publice, pe o rază de max. 250 m

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori 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 rețelelor edilitare se vor realiza conform art.28 – RGU.
- (3) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – RGU.
- (4) Pentru alimentarea cu apă a construcțiilor de pe terenul reglementat se prevede extinderea rețelei existente de apă , conform legislației si normativelor in vigoare.
- (5) Pentru evacuarea apelor uzate menajere se prevede extinderea colectorului menajer existent.
- (6) Apele pluviale vor fi dirijate către spațiul verde aferent fiecărui lot, deoarece nu există rețea publică de canalizare a apelor pluviale.
- (7) Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente de energie electrică. Rețelele de alimentare cu energie electrică vor fi amplasate în subteran. Atât racordarea la rețeaua stradală pentru zona reglementată prin PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.
- (8) Alimentarea cu energie electrică se admite să se facă și din surse regenerabile, prin montarea de panouri fotovoltaice.
- (9) Sistemul de încălzire propus pentru construcțiile admise prin prezenta documentație P.U.Z., va fi asigurat din surse proprii cu centrale pe combustibil solid sau prin sisteme de încălzire a aerului ce funcționează pe baza de curent electric sau alte soluții tehnologice acreditate. În viitor, în urma extinderii rețelei de distribuție gaze naturale, se va putea realiza branșarea la rețeaua de gaz locală.
- (10) Pentru stingerea incendiilor se va implementa sistemul adecvat conform cu legislația și normele în vigoare.
- (11) Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de avizul favorabil al administratorului rețelelor de apă, canalizare, gaz, energie electrică, telecomunicații.

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

- (1) Nu se admite dezmembrarea terenurilor reglementate cu nr. cad. 109216 și 109217.

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

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, și 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.

Împrejurimi

- (4) Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regula prevederile art.35 din RGU sau cerințele specifice utilizării admise.
- (5) Porțile / Barierele împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (6) În zona funcțională a locuințelor individuale, este obligatorie realizarea unei împrejurimi cu înălțimea de 2,0m

OBIECTIV
CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI

BENEFICIAR :
COOP GALAȚI SOCIETATE COOPERATIVA

FAZA :
PUZ

PROIECTANT GENERAL
SC INTEC SRL

PROIECTANT SPECIALITATE
SC TERENCEA PROJECT SRL

NR. PROIECT :
IN-2023-020

intec



TERENCIA



pentru asigurarea siguranței în exploatare.

- (7) În zona funcțională a locuințelor colective mici cu comerț-servicii, este obligatorie realizarea unei împrejuriri 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.

Pentru terenurile reglementate prin P.U.Z., se reglementează următoarea subzona funcțională:

CBa – comerț și servicii de interes general, exclusiv locuire

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 – comerț și servicii de interes general, exclusiv locuire

GENERALIRĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone și subzone funcționale:

- zona Is – învățământ
- Zona CB – comerț și servicii de interes general
- zona L2 – locuire colectivă cu clădiri cu înălțime medie (P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă ≤18 m
- Sa – terenuri cu destinație specială
- zona L1 – locuire individuală / colectivă cu înălțime mică (≤P+2, 3N), Hmax cornișă ≤10 m
- zona L3 – locuire colectivă cu înălțime mare (P+5-10, 6N-11N), Hmax cornișă ≤35 m
- zona V1 – subzona spațiilor verzi de tip scuar (spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare)
- zona V2 – subzona spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu
- zona V3 - subzona fâșiilor plantate în lungul marilor bulevarde (căi de circulație principale), plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului
- zona V4 – subzona fâșiilor plantate în lungul căilor de circulație – plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- 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 ;

2. Utilizări admise cu condiționări

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- 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; în cazul în care este necesară suplimentarea parcajelor de pe terenul vizat, se vor amplasa pe domeniul public destinat parcarilor publice, pe o rază de max. 250 m;
- se vor asigura și menține spațiile verzi plantate, minim 20% din suprafața terenului;
- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei, cu respectarea condițiilor din avize în cazul valorilor de patrimoniu cultural de interes local.

3. 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 II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

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

5. 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, în cazul de față 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.

6. 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.

(3) La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat conform Planșei U3. Reglementări urbanistice anexă prezentului regulament.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcela

- (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.

8. Circulații și accese, staționarea autovehiculelor

- (1) Conform prevederilor de la Cap. II subcapitol 7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*
- (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.
- (6) 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 suprafețelor pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse; în cazul în care este necesară suplimentarea parcajelor de pe terenul vizat, se vor amplasa pe domeniul public destinat parcarilor publice, pe o rază de max. 250 m.

9. 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.

10. 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 .
- (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, șindriță, 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 ornamentică, 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.

11. 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 / jgheburilor 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.

12. 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 pentru terenul reglementat va fi de 20% raportat la terenul rămas neafectat de reglementările privind spațiile construite și circulațiile rutiere și pietonale din incintă.

13. Împrejmuiri

- (1) Conform prevederilor de la Cap. II subcapitol 10. *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.*
- (2) Împrejmuirile spre stradă și domeniul public vor avea înălțimea de maxim 2,0 m, și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

- (1) POT maxim = 80%

15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. (Legea 350/2001)

- (1) CUT maxim = 4 mp ADC/ mp teren
- (2) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

OBIECTIV
CONSTRUIRE HOTEL COOP ÎN MUNICIPIUL GALAȚI

BENEFICIAR :
COOP GALAȚI SOCIETATE COOPERATIVA

FAZA :
PUZ

PROIECTANT GENERAL
SC INTEC SRL

PROIECTANT SPECIALITATE
SC TERENCEA PROJECT SRL

NR. PROIECT :
IN-2023-020

intec



TERENCIA



- (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.

Întocmit,

Arh. urb. Rodica Roșcan

Verificat – Șef proiect,

Urb. Petru Tiberiu MOISE

