

PROIECT DE HOTARARE
nr. 505 din 16.09.2025

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de limite imobile proprietate privată/publică persoane fizice/juridice, la sud de strada Stelei, la est de strada Unirii și la vest de bulevardul George Coșbuc.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucheanu;

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 Pucheanu;

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. 99382 / 10.06.2025, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de limite imobile proprietate privată/publică persoane fizice/juridice, la sud de strada Stelei, la est de strada Unirii și la vest de bulevardul George Coșbuc, întocmit în vederea "restucturări urbane", generat de imobilul situat în intravilanul municipiul Galați, B-dul George Coșbuc nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4, nr. cadastral 139489, 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 8, zona delimitată la nord de limite imobile proprietate privată/publică persoane fizice/juridice, la sud de strada Stelei, la est de strada Unirii și la vest de bulevardul George Coșbuc, întocmit în vederea "restucturări urbane", generat de imobilul situat în intravilanul municipiul Galați, B-dul George Coșbuc nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4, nr.cadastral 139489, inițiator S.C. Popa Nan Proiect S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 4 - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani 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. 99382 / 10.06.2025

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 limite imobile proprietate privată/publică persoane fizice/juridice, la sud de strada Stelei, la est de strada Unirii, la vest de bulevardul George Coșbuc - obiectiv de investiție "Restructurare urbană"- generat de imobilul din municipiului Galați, bulevardul George Coșbuc, nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4, număr cadastral 139489 - inițiator S.C. Popa Nan Project S.R.L.

Elaborator: S.C. Unique modern concept S.R.L. prin urbanist Adrian Rădulescu, București, Sector 5, Str. Sg. Maj. Vasile Topliceanu, nr. 14, cam.2, birou nr.1, bl P39, sc.2, et.3, ap.39, Tel: 0733496062, e-mail: depuneri.avize@gmail.ro și S.C. Y-Cities S.R.L. București, sector 4, str. Constantin Rădulescu Motru, nr.20, bl. 22-24, sc. E, ap. 215, e-mail: ycities.ro@gmail.com.

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 182398/20.09.2024, 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.

Având în vedere că imobilul proprietatea beneficiarului coincide cu zona de studiu, nu a fost cazul notificării proprietarilor din zona studiată.

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.

Procedura de informare și consultare a publicului s-a derulat în perioada 22.05.2025-05.06.2025.

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

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Cristian Salmen

Șef Serviciu Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof

**Planul Urbanistic Zonal - „RESTRUCTURARE URBANĂ”, Bd. George Coșbuc
nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4, municipiul Galați,
județul Galați, NC 139489**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării	Plan Urbanistic Zonal - RESTRUCTURARE URBANĂ
Localizare	municipiul Galați, județul Galați Bd. George Coșbuc nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4 IE 139489
Cod SIRUTA	75098 (zona administrativă a municipiului Galați)
Inițiator	S.C. POPA NAN PROJECT S.R.L.
Proiectantul general	S.C. UNIQUE MODERN CONCEPT S.R.L.
Subproiectanți și colaboratori	S.C. Y-CITIES S.R.L.
Data elaborării	2025
Etapă	finală



LISTA ȘI SEMNATURILE PROIECTANȚILOR

ȘEF PROIECT: URB. ADRIAN RĂDULESCU



PROIECTAT: URB. IOANA-MONICA SĂNDULESCU

URB. IULIA IOANA ȘERBAN

URB. YENDA-IOANA ȘERBAN

URB. RĂZVAN ALEXANDRU BOAGIU

ARH. DAN OCTAVIAN VOICULESCU

CUPRINS

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE	5
1.1. Domeniul de aplicare.....	5
1.2. Corelări cu alte documentații	5
1.3. Baza legală a elaborării	6
1.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
1.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
1.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	9
1.7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	11
1.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	11
1.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	13
1.10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi, respectiv piețe urbane, drumuri publice	14
TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	14
2.1. Unități Teritoriale de Referință	14
2.2. Subzona mixtă L (ZML).....	15
Secțiunea I - Utilizare funcțională.....	15
Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor	16
Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	20
2.3. Subzona mixtă C (ZMC).....	21
Secțiunea I - Utilizare funcțională.....	21
Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor	22
Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	26
Anexă - Definirea unor termeni utilizați în cadrul Regulamentului Local de Urbanism	27

LISTA ABREVIERILOR ȘI ACRONIMELOR

CUT	coeficient utilizare a terenului
D	demisol
DAT	documentație de amenajare a teritoriului
DU	documentație de urbanism
E	etaj
H	înălțime exprimată în metri
HCI	hotărâre a consiliului județean
HCL	hotărâre a consiliului localitate
M	mansardă
P	parter
POT	procent de ocupare a terenului
PUD	plan urbanistic de detaliu
PUG	plan urbanistic general
PUZ	plan urbanistic zonal
RGU	Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin hotărâre a Guvernului
RH	regim de înălțime (exprimat în număr de niveluri)
RLU	regulament local de urbanism
S	subsol
UAT	unitate administrativ-teritorială
UTR	unitate teritorială de referință
ZF	zonă funcțională
ZRS	zonă de reglementări suplimentare/de restricții

TITLUL I- PRESCRIPTII GENERALE

1.1. DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Prezentul regulament local de urbanism detaliază prevederile documentației de urbanism de ordin superior palier PUG și cuprinde reglementări pentru următoarele categorii generale: organizarea circulației, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor.
- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile pentru întreg teritoriul reglementat în suprafață de 35.759 mp, delimitat conform planșei de Reglementări urbanistice și zonificare funcțională, extraselor de carte funciară pentru informare și ridicării topografice realizată de S.C. Evaclad 2012 S.R.L. și însușită (aprobată) de ing. Andrei Iulian Adrian.
- (3) Teritoriul studiat prin PUZ are o suprafață de 46.762 mp, așa cum este delimitat și menționat în Avizul de oportunitate nr. 6/ASMG/20.09.2024.
- (4) Prevederile cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii pentru execuția lucrărilor de construcții în limitele teritoriului reglementat prin PUZ, indiferent de competențele de autorizare ale autorităților publice stabilite de lege, și este inerent relaționat de activitățile de proiectare, realizare, exploatare și postutilizare a construcțiilor.
- (5) Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Galați și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Aprobarea se face pe baza studiilor de fundamentare, avizelor, acordurilor și altor documente nominalizate în certificatul de urbanism și în avizul de oportunitate.
- (6) Prevederile acestui RLU permit autorizarea directă a lucrărilor de construcții, cu excepția derogărilor și a situațiilor în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (7) Prin prezentul RLU nu se prevăd situații speciale care necesită condiționarea emiterii autorizației de construire după aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism palier PUD, în sensul că nu se stabilesc zone care necesită o detaliere mai aprofundată decât cea deja reglementată prin acest PUZ.
- (8) După aprobare, PUZ va fi utilizat conform legii pentru emiterea certificatelor de urbanism, a autorizațiilor de construire/desființare și a altor documente conform prevederilor legale, pentru obiectivele din zona reglementată.
- (9) La emiterea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism atât în cazul regulilor de bază, cât și a celor de la nivelul subzonei funcționale mixtă reglementată prin PUZ, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor norme.
- (10) În cazul unor modificări legislative care au implicații asupra prevederilor PUZ se vor aplica cu precădere modificările de ordin superior, conform principiului constituțional al ierarhiei actelor normative.

1.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

- (1) Imobilul care face subiectul PUZ este reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Galați aprobat prin HCL Galați nr. 62/26.02.2015, modificat prin HCL nr. 465/31.10.2019, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 5/23.01.2025 până la aprobarea unui nou PUG.

- (2) Conform PUG, imobilul este încadrat în „UTR 8 - Bulevardul Coșbuc - zonă mixtă”, iar ca zonificare funcțională este încadrat ca „zonă mixtă - locuințe/comerț/servicii”, unde zonele mixte de dezvoltare sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal și conțin cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente. Pentru UTR 8 sunt reglementate POT maxim = 80%, CUT maxim = 4,80.
- (3) În afara Planului Urbanistic General al Municipiului Galați nu se notează existența altor documentații de urbanism (PUZ sau PUD) pentru reglementarea teritoriului care face obiectului prezentului PUZ.

1.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- (1) La baza elaborării RLU stau următoarele acte normative și administrative fundamentale:
 - a) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
 - c) Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - d) Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - e) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
 - f) Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
 - g) Planul Urbanistic General al Municipiului Galați, aprobat prin HCL Galați nr. 62/26.02.2015, modificat prin HCL nr. 465/31.10.2019, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 5/23.01.2025 până la intrarea în vigoare a noului PUG.

1.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- (1) Construcțiile sau elementele de construcții/ruine existente se vor elimina conform prevederilor legale, după obținerea autorizației de desființare în cazul în care lucrările nu sunt exceptate de la autorizare conform Legii nr. 50/1991.
- (2) Dacă la faza de execuție a lucrărilor de construire sau desființare se fac descoperiri de patrimoniu arheologic se va ține cont de prevederile Legii nr. 422/2001.
- (3) Sunt interzise activitățile care poluează aerul, apa sau solul peste limitele impuse prin desfășurarea normală a activităților de locuire și comerț/servicii. Pentru eventuale echipamente generatoare de zgomot se vor lua măsuri pentru aducerea acestora la un nivel admis de legislația sanitară și de mediu în vigoare (echipamente de aer condiționat etc.).
- (4) Performanța energetică a clădirilor se va realiza prin proiectarea acestora în condițiile Legii nr. 372/2005, Legii nr. 121/2014 și a normelor tehnice incidente.
- (5) Nu este permisă autorizarea lucrărilor de construcții sau amenajări fără o abordare noninvazivă în sensul OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, respectiv care cauzează:

- a) daune semnificative aduse mediului: daune ireversibile sau de lungă durată, cuantificabile ori nu în bani, produsă în orice mod asupra mediului;
 - b) deteriorarea mediului: alterarea caracteristicilor fizico-chimice și structurale ale componentelor naturale și antropice ale mediului, reducerea diversității sau productivității biologice a ecosistemelor naturale și antropizate, afectarea mediului natural cu efecte asupra calității vieții, cauzate, în principal, de poluarea apei, atmosferei și solului, supraexploatarea resurselor, gospodărirea și valorificarea lor deficitară, ca și prin amenajarea necorespunzătoare a teritoriului;
 - c) disconfort olfactiv: efectul generat de o activitate care poate avea impact asupra stării de sănătate a populației și a mediului, care se percepe subiectiv pe diferite scale de mirosuri sau se cuantifică obiectiv conform standardelor în vigoare;
 - d) poluanți: orice substanță, preparat sub formă solidă, lichidă, gazoasă sau sub formă de vapori ori de energie, radiație electromagnetică, ionizantă, termică, fonică sau vibrații care, introdusă în mediu, modifică echilibrul constituenților acestuia și al organismelor vii și aduce daune bunurilor materiale.
- (6) Conform Deciziei finale nr. 1767/05.09.2025 emisă de către Direcția Județeană de Mediu Galați:
- „prin obiectivele sale specifice, planul nu propune proiecte care vor genera activități economice cu potențial impact semnificativ asupra mediului;
 - probabilitatea producerii efectelor negative în urma implementării planului este foarte redusă;
 - implementarea obiectivelor planului nu va determina efecte negative ireversibile și nici efecte de natură transfrontieră;
 - efectele implementării planului nu implică riscuri pentru sănătatea umană sau mediu;
 - planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, întrucât amplasamentul este situat înafara ariilor naturale protejate de interes comunitar.”.
- (7) Apele uzate și, după caz, cele meteorice, se vor evacua în canalizarea publică în condițiile legii, nu în emisari naturali.

1.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- (1) Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate în cadrul perimetrului PUZ vor fi supuse reglementărilor românești referitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.
- (2) Atât în realizarea obiectivelor de investiții, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.
- (3) Proiectarea clădirilor și a părților componente, precum și a amenajărilor, se va realiza cu asigurarea cerințelor fundamentale prevăzute de Legea nr. 10/1995.
- (4) Profilul funcțional reglementat prin acest PUZ interzice activitățile care generează deșeuri biologice și/sau periculoase.
- (5) Activitățile de salubritate din incintă trebuie să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea locală.
- (6) Nu se permit construcții în care se desfășoară activități care reprezintă risc tehnologic așa cum sunt enumerate în anexa la Ordinul MIC nr. 1587/1997, iar zona reglementată nu se află în perimetre expuse la riscuri tehnologice.

- (7) Nu se permit construcții în care se desfășoară activități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase așa cum sunt definite de Legea nr. 59/2016, iar zona reglementată nu se află în perimetre cu pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (8) Toate clădirile, construcțiile și amenajările trebuie să fie realizate și/sau amplasate cu respectarea normelor tehnice referitoare la distanțele față de părțile componente ale sistemelor tehnico-edilitare, acolo unde este cazul.
- (9) Conform avizului de oportunitate, în cadrul calcului pentru locurile de parcare din incintă se vor include și locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități (normativul NP 024-2022) și puncte/stații de reîncărcare a vehiculelor electrice/hibrid (Legea nr. 372/2005).
- (10) Clădirile se vor proteja antiseismic în baza Codului de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100-1/2013, aprobat prin Ordinul MDRAP nr. 2465/2013, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea documentației geotehnice specifică fiecărei faze de proiectare.
- (11) Se interzic lucrările de sistematizare a terenurilor care afectează utilizarea solului și/sau a construcțiilor învecinate, aflate în proprietatea publică sau cu regim juridic privat, inclusiv în privința scurgerii apelor meteorice pe terenuri vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (12) În Avizul geotehnic preliminar ca studiu de fundamentare a PUZ se notează următoarele recomandări:
- a) Pentru reducerea infiltrării în teren a apelor de suprafață:
 - i. sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse de suprafață, prin realizarea unor pante de minim 2%;
 - ii. evitarea stagnerii apei în jurul construcției, atât pe perioada execuției cât și pe toată durata exploatării, prin amenajări și lucrări măsurii adecvate (pante corespunzătoare, rigole);
 - iii. o atenție deosebită se va acorda rostului dintre trotuar și clădire care se va etanșa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etanșeități pe toată durata de exploatare a construcției;
 - iv. incintele săpăturilor pentru fundații vor fi amenajate (pante, instalații de pompare etc.) astfel încât să permită colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției;
 - v. umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat când condițiile tehnice permit acest lucru;
 - vi. prin compactarea cu maiul mecanic sau manual, se va urmări realizarea unei greutatei volumice în stare uscată medie, mai mare decât 15,5 kN/m³;
 - b) Pentru prevenirea umezirii terenului cu ape din rețelele subterane se vor adopta următoarele măsuri:
 - i. rețelele de alimentare cu apă rece și canalizare, rețelele de termoficare sau încălzire se vor monta în canale de protecție subterane la o distanță mai mare de 1,5 m față de fundațiile clădirilor;
 - ii. traseele rețelilor exterioare hidroedilitare și gruparea lor se vor alege astfel încât să se reducă la minimum numărul intrărilor și ieșirilor prin fundațiile clădirii;
 - iii. instalațiile interioare de alimentare cu apă rece și apă caldă de consum se vor executa cu conducte din PVC 60,100 pentru apă rece și cu conducte din PVC-G sau propilenă pentru apă caldă de consum și se izolează termic cu manșoane sau cochilii din mase plastice expandate;
 - iv. coloanele instalațiilor sanitare se vor acoperi cu măști de protecție demontabile care să permită depistarea eventualelor defecțiuni și executarea operativă a reparațiilor;

- v. se interzice mascarea sau îngroparea în elementele de construcții a coloanelor instalațiilor de încălzire;
- vi. toate amenajările privind colectarea și evacuarea apei trebuie menținute permanent în stare de funcționare;
- c) În cadrul instrucțiunilor de exploatare se va pune accentul asupra măsurilor impuse de conservarea stabilității zonei amplasamentului și anume:
 - i. urmărirea periodică a modului de curgere a apelor pluviale și intervenția imediată prin remediere, etanșare sau recondiționare pentru evitarea infiltrării în teren a apelor din precipitații;
 - ii. acordarea unei atenții deosebite oricăror semne de umezire a terenului de fundare în jurul construcției pe o distanță de minim 10 m;
 - iii. urmărirea asigurării permanente a etanșeității rostului trotuar-clădire;
 - iv. urmărirea permanentă a modului de scurgere a apelor spre canalizare și integritatea conductelor care transportă lichide de orice fel.

1.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- (1) Amplasarea pe teren a clădirilor se face în limitele zonei edificabile marcate în planșa privind Reglementările urbanistice și zonificarea, scara 1:2000.
- (2) Ampretele clădirilor și amenajările aferente figurate în planșa referitoare la mobilarea urbanistică sunt exemplificative, fiind „propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate” conform art. 18 alin. (5) lit. e) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasarea față de aliniament

- (1) Distanța minimă de retragere a clădirilor față de aliniamentul cu Bd. George Coșbuc este prevăzută în prezentul Regulament local de urbanism și în planșa privind reglementările urbanistice și zonificarea funcțională.
- (2) Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, în culoarul de retragere sunt permise, în afara domeniului public:
 - a) subsoluri/demisoluri;
 - b) console ale clădirilor (balcoane/terase/bovindouri/logii etc.);
 - c) subsisteme ale rețelelor tehnico-edilitare și instalații (posturi de transformare etc.);
 - d) cabine-poartă;
 - e) împrejmuiiri, circulații, anexe, echipamente tehnico-edilitare, accesuri și scări, platforme și terase, mobilier urban;
 - f) spații pentru precollectarea selectivă a deșeurilor, cu respectarea normelor sanitare și de mediu;
 - g) tubulaturi pentru scurgerea apelor, circulația aerului etc.;
 - h) mijloace de publicitate;
 - i) parcuri pentru autoturisme și biciclete.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

- (1) Distanțele minime de retragere a clădirilor față de limitele laterale și posterioare sunt prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și în planșa privind Reglementările urbanistice și zonificarea funcțională.

- (2) Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, în culoarul de retragere sunt permise, în afara domeniului public:
- a) subsoluri/demisoluri;
 - b) console ale clădirilor (balcoane/terase/bovindouri/logii etc.);
 - c) subsisteme ale rețelelor tehnico-edilitare și instalații (posturi de transformare etc.);
 - d) cabine-poartă;
 - e) împrejurimi, circulații, anexe, echipamente tehnico-edilitare, accesuri și scări, platforme și terase, mobilier urban;
 - f) spații pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor, cu respectarea normelor sanitare și de mediu;
 - g) tubulaturi pentru scurgerea apelor, circulația aerului etc.;
 - h) mijloace de publicitate;
 - i) parcuri pentru autoturisme și biciclete.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanțele dintre clădiri trebuie să permită întreținerea acestora, accesul în caz de incendiu și să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală și salubritate.

Înălțimea clădirilor

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu respectarea înălțimilor supraterrane maxime prevăzute în acest PUZ.
- (2) Excepțiile sau derogările de la înălțimea exprimată în metri sau de la regimul de înălțime maxim admise prin acest PUZ sunt cele prevăzute de lege, referitoare la autorizarea directă sau la posibilitatea de modificare a prezentei documentații de urbanism.
- (3) Înălțimea clădirilor se măsoară pe fațada clădirii amplasată la cota aferentă cea mai înaltă a terenului amenajat, după caz, până la parapetul terasei de peste ultimul nivel.
- (4) Din calculul înălțimii clădirilor se exclud elementele de publicitate, instalațiile, echipamentele și camerele tehnice sau de acces situate peste ultimul nivel, dacă acestea se prevăd prin tema de arhitectură, cu avizul instituțiilor competente.
- (5) Regimul de înălțime maxim reglementat prin acest PUZ este obligatoriu numai pentru nivelurile supraterrane, subsolul sau demisolul fiind precizate cu caracter orientativ, respectiv numărul și caracteristicile acestora vor fi detaliate la faza de proiectare DTAC.
- (6) Pentru zona L (ZML) se permit etaje de tip duplex, cu încadrarea clădirii în înălțimea maximă exprimată în metri, așa cum este reglementată prin PUZ.
- (7) La nivelul parterului, clădirile din ambele subzone funcționale pot fi prevăzute cu supanță sau mezanin, cu încadrarea globală în înălțimea maximă admisă exprimată în metri și cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile (gabarit de liberă trecere, norme de securitate la incendiu etc.).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Se vor respecta valorile maxime ale indicatorilor urbanistici conform prezentului PUZ.
- (2) Calculul indicatorilor se realizează conform definițiilor reglementate în Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001.

1.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- (1) Se asigură accesuri carosabile și pietonale în interiorul incintei pentru salubritate și mentenanță, angajați, aprovizionare și utilizatori. După caz, fluxurile de circulații se pot separa.
- (2) Se creează racordurile minime la drumurile publice conform planșelor de Reglementări urbanistice și zonificare funcțional, în concordanță cu Studiul de circulații elaborat pentru faza PUZ.
- (3) Fiecare acces va respecta normele de proiectare aferente conform proiectului de modernizare a Bd. George Coșbuc aprobat prin HCL Galați nr. 610/2024, racorduri trotuare, racorduri circulații carosabile și realizarea, acolo unde se impune, de soluții cu bordură coborâtă pentru facilitarea traficului pietonal de orice tip (inclusiv pentru persoanele cu dizabilități).
- (4) La fazele de proiectare următoare (DTAC și PTh) se vor realiza studii/proiecte de specialitate aferente acestor accesuri.
- (5) În cadrul organizărilor de șantier, pentru circulația și accesul autovehiculelor și utilajelor grele se respectă regulamentul local, dacă acesta există.
- (6) Utilizările complementare și serviciile necesare funcționării construcțiilor propuse vor fi asigurate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și auto din zonă și să nu producă niciun fel de poluare (chimică, sonoră sau vizuală) asupra vecinătăților peste limitele admise de lege.
- (7) Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune pe loturile care au generat PUZ. Costurile investiției și ale lucrărilor conexe, necesare funcționării investiției, vor fi acoperite în totalitate de către beneficiar.

1.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Reguli generale

- (1) Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor existente se vor realiza în conformitate cu prevederile legale aplicabile care reglementează fiecare tip de rețea în parte.
- (2) Autorizațiile de construire pentru clădiri și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare sau branșare se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare sau branșare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități, așa cum prevede Legea nr. 50/1991.
- (3) Pentru a se permite accesul în timpul nopții și pentru valorificarea elementelor caracteristice și realizarea unor efecte estetice de noapte, circulațiile, spațiile libere și cele verzi se pot dota cu sisteme de iluminat adecvat compoziției arhitectural-peisagistice, fără perturbarea vecinătăților.
- (4) Iluminatul trebuie să fie discret, lipsit de stridență și fără o afirmare a corpurilor de iluminat.
- (5) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită conform prevederilor legale. Orice drept de uz și servitute de acces la rețele tehnico-edilitare (drept de trecere pe terenuri private) se notează în cartea funciară conform prevederilor legale.

Alimentarea cu apă potabilă- conform studiului de fundamentare rețele tehnico-edilitare

- (1) Alimentarea cu apă a subzonelor funcționale L (ZML) și C (ZMC) se va face prin branșamente separate, de la rețelele stradale existente, la debitul mediu zilnic.
- (2) Consumul de apă se va contoriza la căminul de apometru CA și la fiecare imobil din incintă, iar pe instalația interioară de distribuție a apei potabile la fiecare consumator, prin contoare cu citire de la distanță.
- (3) Pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare la consumatori, în incintă se vor realiza gospodării de apă potabilă cu rezervor-tampon și grup de pompare cu hidrofor, amplasate în spațiul tehnic din

subsol, precum și gospodării de apă de incendiu, pe grupuri de clădiri, conform detaliilor structurale și funcționale, precum și etapelor de realizare fizică a construcțiilor.

- (4) Presiunea necesară la consumatorii subzonei L (ZML) va fi asigurată prin ridicarea locală a presiunii prin stații de hidrofor. Stațiile de hidrofor vor fi alese astfel încât fiecare stație să fie echipată cu două pompe active și o pompă de rezervă, cu motor cu turație variabilă, având ca parametrii de funcționare debitele calculate pe baza numărului de consumatori deserviți și înălțimi de pompare care să asigure presiuni de servire la consumatorii cei mai dezavantajați.
- (5) Pentru subzona ZMC rețeaua de distribuție apă potabilă se dimensionează conform prevederilor SR 1343-1.2006 și Normativului NP 133-2013 pentru debitul calculat pentru consumatorii aferenți, cu asigurarea presiunii de minimum 20 mCA.
- (6) La realizarea lucrărilor de branșamente și racorduri se va ține seama de distanța de protecție sanitară față de conducta de apă, conform HG nr. 930/2005 și SR 8591/1997.
- (7) Pentru asigurarea securității la incendiu este necesară respectarea Normativului P118/2-2013 și a Ordinului MDRAP nr. 6026/2018. Conf. art. 12.3 alin. b, beneficiarul are obligația de a asigura debitul și presiunea necesare stingerii prin intermediul unei gospodării proprii de apă, cu acumulare totală a rezervei intangibile de incendiu.

Evacuarea apelor menajere și de ploaie – conform studiului de fundamentare rețele tehnico-edilitare

- (1) Rețelele de canalizare din incinte se vor dimensiona și executa în sistem divizor. Canalizarea existentă este o canalizare unitară care colectează apele uzate menajere și pluviale de la riveranii străzilor existente.
- (2) Apele de ploaie ale incintelor vor fi colectate astfel :
 - a) de la clădiri - prin tubulaturi de canalizare interioare, pozate în ghene verticale, apoi în canale de pozare în pardoseala parterului sau subsolului, prelungite în exterior pe o distanță de minimum 5 m de la limita fundației clădirii, până la căminul de racord. Înaintea căminului de racord se execută un cămin uscat de control, pentru observarea oricăror pierderi de apă din traseul canalizării respective, de la traseul vertical până la evacuarea din clădire. Canalul este acoperit cu dale etanșate pentru a împiedica pătrunderea apei din sol. De la căminul de racord, rețeaua de canalizare se pozează direct în sol, cu cămine de vizitare de racord, de schimbare de direcție sau de aliniament.
 - b) de pe drumuri, spații de parcare, spații verzi ale incintelor - apele de ploaie sunt colectate prin guri de scurgere cu depozit și sifon, fiind dirijate prin pante ale suprafețelor care să asigure o colectare rapidă și să prevină băltirea apelor pe suprafețele respective. Gurile de scurgere sunt legate la rețelele de canalizare ce pot deversa în colectoarele stradale existente sau pot conduce apele la bazine de retenție din incintă, în funcție de soluțiile adoptate.
 - c) bazinele de retenție pot fi amplasate în spații din subsolurile construcțiilor sau îngropate în zonele de parcare. Evacuarea apelor uzate din bazinele de retenție se va realiza prin pompare, la minimum 3 ore după încetarea evenimentelor pluviometrice, către canalizarea stradală prin unul sau mai multe racorduri, conform soluțiilor elaborate la fazele ulterioare de proiectare. Apele de ploaie din bazinul de retenție pot fi folosite pentru stropirea spațiilor verzi ale incintelor.
- (3) Poziționarea extinderii rețelei de apă și a canalizării existente în infrastructura drumurilor se realizează respectând prevederile SR 8591/1997 privind distanțele între diferite tipuri de utilități.
- (4) Prevederile din Regulamentul serviciului public de alimentare cu apă și canalizare al Operatorului Regional Galați impun montarea de către utilizatori a unui clapet antiretur pe instalația interioară de

canalizare, întrucât Apă Canal Galați nu răspunde pentru eventualele pagube produse ca urmare a intrării în presiune a rețelei de canalizare.

- (5) Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețele cu curgere gravitațională, separat de rețelele de canalizare pluvială care pot intra într-un regim de curgere sub presiune la ploi de intensitate ridicată. Racordarea rețelelor de canalizare menajeră ale incintei se va face la colectoarele unitare ovoide, existente, aflate la adâncimi de cca. 4,5-5 m de la cota terenului, la cămine de canalizare existente, ce sunt prevăzute în acest scop.
- (6) Apele uzate menajere vor îndeplini condițiile de calitate impuse de normativul NTPA 002/2002.

Alimentarea cu energie electrică- conform studiului de fundamentare rețele tehnico-edilitare

- (1) Pentru prezentul PUZ, soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul fișei de soluție sau studiului de soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări în 110 kV, MT, sau extinderi de rețele în JT, în funcție de categoriile de locuințe, imobile pentru comerț și servicii etc.
- (2) Se propun posturi trafo amplasate în proximitatea căilor de acces.
- (3) Clădirile vor fi echipate cu instalație exterioară de legare la pământ și paratrâznet.
- (4) Se vor respecta zonele de protecție și siguranță, adâncimile de pozare ale cablurilor electrice, conform Legii nr. 123/2012 și a Ordinelor ANRE nr. 49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE nr. 007/08/00.

Alimentarea cu gaze naturale- conform studiului de fundamentare rețele tehnico-edilitare

- (1) Incintele se vor racorda la rețelele de distribuție stradale a gazelor naturale pentru a asigura încălzirea clădirilor și prepararea apei calde menajere. Soluțiile de racordare la rețelele existente aparțin furnizorului de gaze naturale, pe baza consumurilor estimate.
- (2) Se propune realizarea pentru fiecare din subzonele L (ZML) și C (ZMC) a câte un post reglare-măsurare gaze distinct, având în vedere funcțiunea clădirilor. Postul reglare-măsurare se recomandă a fi pozat într-o firdă din împrejmuirea incintei.
- (3) Zonele de protecție și siguranță vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului nr. 47/2013.
- (4) Se va avea în vedere respectarea distanțelor față de construcții și alte rețele de utilități pentru sistemul de distribuție de medie presiune, ce se va implementa de Distrigaz Sud Rețele, în locul sistemului actual de redusă presiune.

Racordarea la rețelele de telecomunicații- conform studiului de fundamentare rețele tehnico-edilitare

- (1) Racordarea clădirilor la rețelele de telecomunicații ce funcționează în zonă se va face cu avizul operatorului, în condițiile impuse de aceștia la faza de proiectare DTAC.

1.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- (1) Nu se impun interdicții urbanistice de dezmembrare a terenurilor pentru obiective de utilitate publică, construcții și instalații/rețele tehnico-edilitare, circulații și parcări pentru autoturisme, dacă acestea devin necesare, cu respectarea normelor tehnice și a celor de cadastru și publicitate imobiliară aplicabile.
- (2) Se vor respecta prevederile speciale aferente celor două subzone funcționale reglementate prin acest PUZ.

1.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația creării de spații plantate în valorile specificate în prezentul RLU.
- (2) Plantarea arborilor se va face în raport cu rețelele și construcțiile tehnico-edilitare și distanțele față de proprietățile vecine prevăzute de Codul civil.
- (3) În cazul plantării de arbori în afara unor spații verzi, precum în zone mineralizate/asfaltate, se poate face în ochiuri care pot fi acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.
- (4) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Este permisă realizarea de împrejurări opace pentru protejarea zonei cu caracter privat.
- (5) Se permite realizarea de nișe sau decroșuri de formă regulată în cadrul împrejmuirilor pentru a permite amenajarea la stradă a echipamentelor pentru racorduri/branșamente sau colectarea selectivă a deșeurilor menajere; acestea trebuie să se situeze în interiorul limitelor de proprietate și vor fi amenajate și întreținute de proprietarii de care aparțin respectivele amenajări.
- (6) Prin prezentul PUZ nu se prevăd piețe urbane.
- (7) Se va respecta proiectul public „Modernizare Bulevardul George Coșbuc - Etapa I - Lucrări de drumuri” aprobat prin HCL Galați nr. 610/17.10.2024.

TITLUL II- PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Zonificarea funcțională și unitățile teritoriale de referință reglementate prin PUG sunt cele conform Certificatului de urbanism nr. 1001 din 21.08.2024: „zonă mixtă - locuințe/comerț/servicii” în cadrul UTR 8, unde zonele mixte de dezvoltare sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal și conțin cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente. Totodată, acestea au rolul de a asigura dezvoltarea echilibrată și continuitatea configurativă la nivelul municipiului, prin relaționarea principalilor poli de dezvoltare.
- (2) Având ca suport faptul că stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a realizat în PUG, iar în cadrul PUZ-urilor UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale (conform prevederilor Ghidului GM-010-2000), pentru aria de reglementare se preia și detaliază zonificarea funcțională din PUG Municipiul Galați, respectiv „**UTR 8 - Bulevardul Coșbuc - zonă mixtă**”, cu subzona mixtă de locuințe/comerț/servicii. UTR 8 este preluat și detaliat în **zona funcțională mixtă** având codul de identificare **UTR 8.1**, compusă din următoarele două subzone:
 - a) **subzona I (ZML) - subzonă mixtă** în suprafață de 12.397 mp - preponderent locuințe colective și funcțiuni complementare;
 - b) **subzona C (ZMC) - subzonă mixtă** în suprafață de 23.362 mp - preponderent comerț, servicii, administrație/birouri și alte funcțiuni complementare.
- (3) În cadrul procedurii de emitere a certificatelor de urbanism, prevederile din acest titlu se coroborează cu regulile generale aplicabile din TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE.

2.2. SUBZONA MIXTĂ L (ZML)

SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1- Utilizări admise

- a) predominant locuințe colective, cu alte funcțiuni prevăzute la parter și etajul 1;
- b) funcțiuni administrative și birouri;
- c) funcțiuni financiar-bancare, servicii, comerț;
- d) servicii generale, cu excepția atelierelor poluante;
- e) unități de sănătate - dispensare, policlinici, ambulatoriu, cabinete stomatologice, cabinete medicale și activități conexe serviciilor medicale etc., cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcțională, centre psihiatrice);
- f) unități farmaceutice;
- g) unități de învățământ public sau privat și unități pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor: creșe, grădinițe cu sau fără program redus, școli primare și școli gimnaziale, after-school, inclusiv cu dotările conexe, după caz (cantine etc.);
- h) activități privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, centre de cercetare și formare profesională;
- i) spații verzi și spații plantate - temporare sau permanente, sport și agrement, cu echipamente pentru agrement sau pentru spații de joacă pentru copii, piscine, bazine, scuaruri;
- j) funcțiuni din domeniul cultural: sală de spectacole, centru cultural, cinematograf, muzeu, expoziție, galerie de artă, atelier de artă, bibliotecă, mediatecă, centru de conferințe etc.;
- k) parcaje subterane, supraterane, multietajate, de tip „smart parking”;
- l) spații publice, pietonale, spații verzi;
- m) construcții aferente echipamentelor edilitare;
- n) mijloace de publicitate, inclusiv firme luminoase la nivelul parterului, fără obturarea funcțiunii de locuit.

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe colective amplasate pe arterele principale (categoria I și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public - spații comerciale, expoziționale etc.
- (2) Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente.
- (3) Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

Articolul 3- Utilizări interzise

- a) activități de producție/industriale;
- b) activități agrozootehnice;
- c) parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- d) service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- e) unități comerciale: materiale de construcții;
- f) depozite de orice natură;
- g) zone de gospodărie comunală: cimitire.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor

- (1) Prezenta documentație de urbanism nu presupune o procedură de lotizare, terenul fiind păstrat la dimensiunea actuală, astfel încadrându-se, conform prevederilor RLU aferent PUG Galați, la terenuri mai mari - parcele cu suprafața mai mare de 2.000 mp.
- (2) Clădirile se vor conforma și amplasa pe lot în regim izolat și/sau cuplat, în funcție de soluția de arhitectură propusă în raport cu prevederile avizelor/acordurile obținute și studiilor de specialitate elaborate la faza de autorizare a lucrărilor de construire.
- (3) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parări la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.

Articolul 5- Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Retragera față de aliniamentul cu Bd. George Coșbuc va fi de minimum 6,4 metri în punctul sudic al subzonei funcționale L (ZML).
- (2) Notă: construcțiile se vor înscrie în limita edificabilului propus conform planșei de reglementări urbanistice, respectiv 6 metri față de limita de proprietate pentru registrul fațadei și 12 metri pentru parter, precum și prin corelare cu prevederile generale cuprinse la cap. 1.6 al prezentului RLU.

Articolul 6- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragera față de limita de **NORD** va fi de minimum 10 metri pe zona cea mai apropiată, respectiv 13 metri pe zona cea mai îndepărtată, dar nu mai puțin de $h/3$ din înălțime.
- (2) Retragera față de limita de **SUD** va fi de minimum 10 metri, dar nu mai puțin de $h/2$ din înălțime.
- (3) Retragera față de limita de **EST** va fi de minimum 10 metri dar nu mai puțin de $h/2$ din înălțime.
- (4) Notă: construcțiile se vor înscrie în limita edificabilului propus conform planșei de reglementări urbanistice - zonificare funcțională. În afara edificabilului se pot realiza acoperiri pentru spațiile comerciale, administrative, servicii și locuri de joacă, alte dotări și echipamente), precum și alte elemente, prin corelare cu prevederile generale cuprinse la cap. 1.6 al prezentului RLU.
- (5) Pentru construcții se permite ieșirea în consolă față de registrul fațadelor pe $2/3$ din lungimea fiecărei fațade.

Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Se vor respecta distanțele minime prevăzute în planșele U.05 privind reglementările urbanistice și zonificarea funcțională, precum și prin corelare cu prevederile generale cuprinse la cap. 1.6 al prezentului RLU.

Articolul 8- Circulații și accesuri

- (1) Circulațiile și accesurile se vor realiza conform planșelor privind reglementările urbanistice și zonificarea funcțională.
- (2) Accesul în teren se asigură prin circulații de categoria III și IV prin care se vor realiza minimum 1 acces cu posibilitatea realizării a încă 5 accesuri suplimentare - 2 la Bd. George Coșbuc și 3 la Str. Unirii.
- (3) Accesurile auto și pietonale se realizează în mod direct din circulațiile publice existente, cu respectarea profilului longitudinal al Bd. George Coșbuc aprobat prin hotărâre a consiliului local.

- (4) Circulațiile din interiorul parcelei se realizează prin coroborarea temei de arhitectură cu suprafața de spații verzi minimă și POT maxim.
- (5) Căile de acces și circulațiile interioare se dimensionează potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, pentru a asigura accesul temporar al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu și a celor pentru salubritate.
- (6) Intrările în incinte și circulațiile carosabile din interiorul acestora, prin care se asigură accesul la clădiri și instalații trebuie să fie practicabile, curate și libere de orice obstacole care ar putea împiedica intervenția operativă pentru stingerea incendiilor.
- (7) Este interzisă blocarea căilor de acces și intervenție cu materiale care să reducă lățimea sau înălțimea liberă de circulație ori care prezintă pericol de incendiu sau explozie, precum și efectuarea unor modificări la acestea prin care să se înrăutățească situația inițială.

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, conform activităților desfășurate în spațiu:
 - a) locuințe colective:
 - i. 1 loc parcare pentru fiecare unitate individuală cu suprafața de mică de 120 mp;
 - ii. 1,5 locuri parcare pentru fiecare unitate individuală cu suprafața de mai mare de 120 mp.
 - b) funcțiuni administrative și de birouri:
 - i. minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - ii. un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
 - iii. atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - iv. 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri;
 - c) funcțiuni financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri):
 - i. 1 loc parcare la 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
 - ii. în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public;
 - d) funcțiuni comerciale:
 - i. 1 loc parcare la 200 mp SCD a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - ii. 1 loc de parcare la 100 mp SCD a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - iii. 1 loc de parcare la 50 mp mp SCD a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
 - iv. 1 loc de parcare la 40 mp mp SCD a construcției pentru unități de peste 2.000 mp;
 - v. pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
 - vi. la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
- (2) Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- (3) Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe etc.), amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea minimă de 4,00 metri, în condițiile respectării reglementărilor legale în vigoare.

- (4) Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor se amplasează la distanțe de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile etc.
- (5) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (7) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (8) Conform art. 15 din Legea nr 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, se prevăd:
 - a) În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii și care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, atunci când:
 - i. parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii;
 - ii. parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parării.
 - b) În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii, respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare, în următoarele cazuri:
 - i. parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii;
 - ii. parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parării.

Articolul 10.1- Regimul de înălțime a clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este $2S/D+P+10E$.
- (2) În funcție de soluția aleasă, la faza de proiectare DTAC se va detalia exact regimul de înălțime, cu posibilitatea de realizare a unui etaj duplex, precum și cu posibilitatea de garare în subsol sau demisol a autovehiculelor.

Articolul 10.2- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) 35 metri.

Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană care va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- a) volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
- b) arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;
- c) materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- d) culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.

Articolul 12- Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (4) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de comunicații electronice.
- (5) Toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, cu excepția celor pentru care legea prevede altfel.
- (6) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- (8) În conformitate cu directivele europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.
- (9) Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de precollectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare.
- (10) Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la alineatul anterior, se pot amplasa pubele pentru precollectarea selectivă a deșeurilor în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.
- (11) Pubelele pentru zonele comerciale vor fi separate de cele pentru locuit, iar în funcție de proiectele de arhitectură se poate opta pentru soluții de amplasare la sol ori soluții îngropate.

Articolul 13- Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.
- (3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- (5) Terenul care nu este acoperit de construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- (7) Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

construcții de locuințe	în funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor (minimum 20% din suprafața totală a terenului - cumulativ atât pe sol, cât și pe placă)
--------------------------------	---

- (8) Valorile din tabelul anterior sunt alcătuite din minimum 10% din totalul parcelei spațiu verde pe sol și restul de până la 20% pe placă (pe terase ale clădirilor și/sau peste plăcile aferente subsolurilor clădirilor) - sol pe placă ce va avea asigurată o grosime care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- (9) Se mai pot asigura spații verzi pe terasele construcțiilor în funcție de tema beneficiarului și soluția tehnică de arhitectură, cu respectarea Ghidului privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120-2013, aprobat prin Ordinul MDRAP nr. 3383/2013.
- (10) Pentru spații de joacă pentru copii, în perimetrul delimitat și amenajat se instalează cel puțin un echipament pentru spațiile de joacă, așa cum este definit în Metodologia pentru certificarea și emiterea certificatului de conformitate de tip pentru echipamentele destinate parcurilor de distracții și spațiilor de joacă, aprobată prin Ordinul MIR nr. 190/2003.

Articolul 14- Împrejmuiri

- (1) În cazul fronturilor retrase de la aliniament, dacă se prevăd garduri spre stradă acestea vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă.
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.
- (3) Dacă se prevăd, porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (4) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri, dacă se va prevedea împrejmuirea acestor limite.
- (5) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- (6) Conformarea, dimensiunile și materialele prevăzute la acest articol nu se aplică împrejmuirilor pentru organizarea de șantier, pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor sau pentru echipamente și instalații tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

80%.

Articolul 16- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

4,80.

2.3. SUBZONA MIXTĂ C (ZMC)

SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1- Utilizări admise

- a) predominant activități comerciale, inclusiv unități/servicii de alimentație publică și de tip drive-in;
- b) servicii și birouri de interes public sau general, servicii private pentru administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, servicii terțiare, alte servicii private civile;
- c) activități privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, centre de cercetare și formare profesională;
- d) spații verzi și spații plantate - temporare sau permanente, sport și agrement, cu echipamente pentru agrement sau pentru spații de joacă, piscine, bazine, scuaruri;
- e) funcțiuni din domeniul cultural (sală de concerte, teatru, sală polivalentă, sală de spectacole, casă de cultură, centru sau complex cultural, cinematograf, muzeu, expoziție, galerie de artă, atelier de artă, bibliotecă, mediatecă, centru de conferințe, cluburi pentru petrecerea timpului liber: al copiilor, al vârstnicilor etc., centru comunitar, alte activități de spectacole, culturale și recreative);
- f) amenajări temporare în aer liber pentru activitățile enumerate la art. 2 din Ordinul MAI nr. 14/2009;
- g) spații expoziționale;
- h) mobilier urban;
- i) unități de sănătate - dispensare, policlinici, ambulatoriu, cabinete stomatologice, cabinete medicale și activități conexe serviciilor medicale etc., cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcțională, centre psihiatrice);
- j) unități farmaceutice;
- k) unități medicale mobile și medicale de prim-ajutor;
- l) unități de învățământ public sau privat și unități pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor (creșe, grădinițe cu sau fără program redus, școli primare și școli gimnaziale, after-school), inclusiv dotările conexe (cantine etc.) și pol/parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc.;
- m) easybox/locker;
- n) construcții, instalații și rețele edilitar-urbane;
- o) amenajări rutiere și pietonale, indiferent de regimul proprietății public sau privat;
- p) parcaje la sol sau în clădiri, pentru vehicule și autovehicule, inclusiv activități conexe și anexe funcționale;
- q) garaje/spații pentru întreținerea sau reparația autovehiculelor;
- r) cabine-poartă și cabine de pază;
- s) platforme sau alte spații pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor menajere;
- t) mijloace de publicitate (inclusiv firme luminoase și totem publicitar), care pot fi amplasate în afara edificabilului.

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- a) se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare acestea să nu fie poziționate spre stradă și să nu afecteze, prin eventuale zonele de protecție sanitară/tehnologică necesare funcționarea celorlalte clădiri și amenajări existente;
- b) pentru toate funcțiunile cuprinse la acest articol se vor respecta următoarele condiționări:
 - i. să nu fie poluante peste limitele admise de normele în vigoare, specifice funcțiunilor;
 - ii. să nu prezinte risc tehnologic;

- iii. să nu impună restricții suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate, de exemplu restricții/zone de protecție sanitare, de mediu etc.;
- iv. să utilizeze o arhitectură în concordanță cu vecinătățile;
- v. să asigure în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități;
- vi. să nu utilizeze pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber sau în scop turistic).

Articolul 3- Utilizări interzise

- a) activități de producție/industriale;
- b) activități agrozootehnice;
- c) parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- d) service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- e) unități comerciale: materiale de construcții;
- f) depozite de orice natură;
- g) zone de gospodărie comunală: cimitire.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor

- (1) Prezentă documentație de urbanism nu presupune o procedură de lotizare, terenul fiind păstrat la dimensiunea actuală, astfel încadrându-se, conform prevederilor RLU aferent PUG Galați, la terenuri mai mari - parcele cu suprafața mai mare de 1.000 mp.
- (2) Clădirile se vor conforma și amplasa pe lot în regim izolat și/sau cuplat, în funcție de soluția de arhitectură propusă în raport cu prevederile avizelor/acordurile obținute și studiilor de specialitate elaborate la faza de autorizare a lucrărilor de construire.
- (3) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcări la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.

Articolul 5- Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Retragera față de aliniamentul cu Bd. George Coșbuc va fi de minimum 6 metri.
- (2) Notă: construcțiile se vor înscrie în limita edificabilului propus conform planșelor de reglementări urbanistice și zonificare funcțională, precum și prin corelare cu prevederile generale cuprinse la cap. 1.6 al prezentului RLU.

Articolul 6- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragera față de limita de **NORD** va fi de minimum 10 metri, dar nu mai puțin de h/2 din înălțime, cu excepția funcțiunilor expoziționale.
- (2) Retragera față de limita de **SUD** va fi de minimum 7,5 metri, dar nu mai puțin de h/2 din înălțime.
- (3) Retragera față de limita de **EST** va fi de minimum 10 metri dar nu mai puțin de h/2 din înălțime.
- (4) Notă: construcțiile se vor înscrie în limita edificabilului propus conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională. În afara edificabilului se pot realiza acoperiri pentru spațiile

comerciale, administrative, servicii și locuri de joacă, alte dotări și echipamente etc. - prin corelare cu prevederile generale cuprinse la cap. 1.6 al prezentului RLU).

Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Se vor respecta distanțele minime prevăzute în planșa privind reglementările urbanistice și zonificarea funcțională.

Articolul 8- Circulații și accesuri

- (1) Circulațiile și accesurile se vor realiza conform planșei privind reglementările urbanistice și zonificarea funcțională.
- (2) Accesul în teren se asigură prin circulații de categoria III și IV prin care se vor realiza minimum 3 inserții/accesuri din limita vestică (Bd. George Coșbuc), cu posibilitatea de realizare a încă unui acces pe limita sudică (Str. Stelei).
- (3) Accesurile auto și pietonale se realizează în mod direct din circulațiile publice existente, cu respectarea profilului longitudinal al Bd. George Coșbuc aprobat prin hotărâre a consiliului local.
- (4) Circulațiile din interiorul parcelei se realizează prin coroborarea temei de arhitectură cu suprafața de spații verzi minimă și POT maxim.
- (5) Căile de acces și circulațiile interioare se dimensionează, după caz, potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, pentru a asigura accesul temporar al autospecialelor pentru salubritate și pentru intervenții de urgență.
- (6) Intrările în incinte și circulațiile carosabile din interiorul acestora, prin care se asigură accesul la clădiri și instalații trebuie să fie practicabile, curate și libere de orice obstacole care ar putea împiedica intervenția operativă pentru stingerea incendiilor.
- (7) Este interzisă blocarea căilor de acces și intervenție cu materiale care să reducă gabaritele de liberă circulație ori care prezintă pericol de incendiu sau explozie, precum și efectuarea unor modificări la acestea prin care să se înrăutățească situația inițială.

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, conform activităților desfășurate în spațiu:
 - a) construcții administrative și de birouri:
 - v. minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - vi. un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
 - vii. atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - viii. 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri;
 - b) construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri):
 - iii. 1 loc parcare la 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
 - iv. în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public;
 - c) construcții comerciale:

- vii. 1 loc parcare la 200 mp SCD a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - viii. 1 loc de parcare la 100 mp SCD a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - ix. 1 loc de parcare la 50 mp mp SCD a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
 - x. 1 loc de parcare la 40 mp mp SCD a construcției pentru unități de peste 2.000 mp;
 - xi. pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
 - xii. la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
- (2) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- (3) Accesul la spațiile destinate parcurii este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe etc.), amenajate fără afectarea domeniului public, în condițiile respectării reglementărilor legale în vigoare.
- (4) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate temporar sau permanent și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) Conform art. 15 din Legea nr 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, se prevede:
- a) În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii și care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, atunci când:
 - iii. parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii;
 - iv. parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parcurii.

Articolul 10.1 – Regimul de înălțime a clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P+2E.

Articolul 10.2- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor este de 25 metri, cu posibilitatea de depășire a valorii maxime cu elemente de publicitate (totem publicitar), cu avizul instituțiilor competente.

Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
- e) volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - f) arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale

elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;

- g) materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- h) culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.

Articolul 12- Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice.
- (2) Dacă este cazul, la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (4) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de comunicații electronice.
- (5) Toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, cu excepția celor pentru care legea prevede altfel.
- (6) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- (8) Pubelele pentru zonele comerciale vor fi separate de cele pentru locuit, iar în funcție de proiectul de arhitectură se poate opta pentru soluții de amplasare la sol ori soluții îngropate.

Articolul 13- Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.
- (3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- (5) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- (7) Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

construcții administrative (cu excepția sediilor de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri etc.)	10%
construcții comerciale	5%

- (8) Din procentele cuprinse în tabelului anterior se pot asigura spații plantate în proporție de 2/3 din total pe terasele construcțiilor, în funcție de tema beneficiarului și soluția tehnică de arhitectură, cu respectarea Ghidului privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120-2013, aprobat prin Ordinul MDRAP nr. 3383/2013.

- (9) Pentru spații de joacă pentru copii, dacă se prevăd, în perimetrul delimitat și amenajat se instalează cel puțin un echipament pentru spațiile de joacă, conform definiției din Metodologia pentru certificarea și emiterea certificatului de conformitate de tip pentru echipamentele destinate parcurilor de distracții și spațiilor de joacă, aprobată prin Ordinul MIR nr. 190/2003.

Articolul 14- Împrejmuiri

- (1) În cazul fronturilor retrase de la aliniament, dacă se prevăd garduri spre stradă acestea vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă.
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.
- (3) Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (4) Dacă se prevăd, pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri.
- (5) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- (6) Conformarea, dimensiunile și materialele prevăzute la acest articol nu se aplică împrejmuirilor pentru organizarea de șantier, pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor sau pentru echipamente și instalații tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

65%.

Articolul 16- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

2,50.

Întocmit,

urb. Ioana Monica Săndulescu

urb. Iulia Ioana Șerban

urb. Yenda Ioana Șerban

urb. Răzvan Alexandru Boagiu

arh. Dan Octavian Voiculescu

Verificat,

urb. Adrian Constantin Rădulescu



Anexă- Definirea unor termeni utilizați în cadrul Regulamentului Local de Urbanism

Acces carosabil - accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice.

Aliniament - limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta. (GM-007-2000)

Aliniere/alinierea clădirilor - limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri etc.). Poziția construcțiilor în raport cu drumurilor și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. (GM-007-2000)

Alinierea față de limite laterale și posterioare ale parcelei - retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- a) în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- b) în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- c) în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) (GM-007-2000).

Comerț cu amănuntul/de detail - activitatea desfășurată de operatorii economici care vând produse, de regulă, direct consumatorilor pentru uzul personal al acestora. (Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului)

Condominiu - imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

- a) un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;
- b) un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

Edificabil/zonă edificabilă - suprafața din cadrul unei parcele în care este permisă realizarea construcțiilor.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și

copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

Interdicție de construire (non aedificandi) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Loc de parcare - spațiu din afara benzilor de circulație destinată parcării unui autovehicul, pentru o staționare mai îndelungată.

Locuință - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Mezanin - nivel intercalat între parter și etajul întâi care se deosebește de celelalte niveluri fie prin înălțimea liberă mai mică, fie prin lipsa balcoanelor sau a altor ieșinduri în planul fațadelor. Mezaninul se include în numărul de niveluri supraterane ale construcției și se ia în calcul la determinarea nivelului de stabilitate la incendiu al construcției.

Niveluri (etaje) - spații construite supraterane și/sau subterane ale construcției, închise sau deschise, delimitate de planșee. Constituie nivel al construcției supanta a cărei arie este mai mare de 40% din cea a spațiului în care este realizată. (NP 118/1-2025)

Nivel retras - nivel a cărui limită este retrasă raportat la cea a nivelului curent/nivel anterior, în conformitate cu prescripțiile specifice.

Parcaj - spațiul amenajat, pe sol sau în clădiri, de regulă dat în folosință publică, pentru staționarea autoturismelor pe diferite durate de timp.

Parcare la sol - construcție cu funcțiunea principală de parcare în care accesul, staționarea sau parcare autovehiculelor se face la nivelul solului.

Serviciu - activitatea, alta decât cea din care rezultă produse, efectuată în scopul satisfacerii unor necesități ale consumatorilor. (Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului)

Serviciu de alimentație publică - activitatea de pregătire, preparare, prezentare și servire a produselor și a băuturilor pentru consumul acestora în unități specializate sau la domiciliul/locul de muncă al consumatorilor. (Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului)

Sector terțiar - sector economic principal neproducător direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agenție de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanță, proiectare, cercetare etc.

Stradă - drum public din interiorul localităților indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

Subsol - nivel construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă. Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.

Supanță - planșeu parțial plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. Supantele (planșeele parțiale), care ocupă mai mult de 40% din aria încăperii în care sunt dispuse, sunt considerate niveluri și se iau în calcul la determinarea nivelului de stabilitate la incendiu al construcției.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

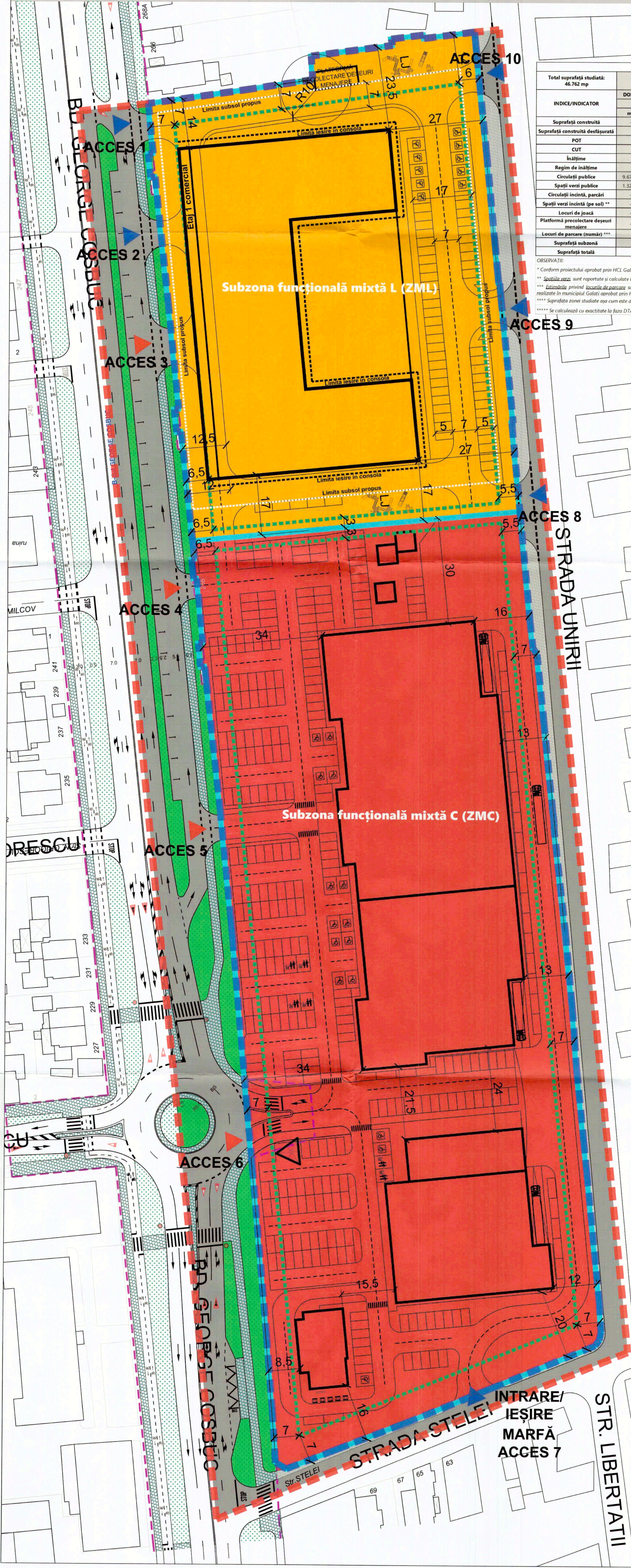
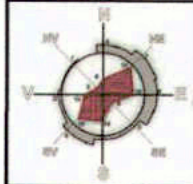
Unitate individuală - unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 03.01 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ - DETALIEREA SUBZONELOR SUPRAFEȚEI PUZ

Municipiul Galați, Județul Galați, Bd. George Coșbuc nr 256, LOT 1, LOT 2, LOT 1-1, LOT 1-2, LOT 1-3, LOT 1-4, NC 139489



BILANT TERITORIAL DETALIAT - INDICI SI INDICATORI URBANISTICI												
Total suprafata studiata: 46.762 mp	Suprafete de teren domeniu public (11.003 mp / 23,53%)				Suprafete de teren domeniu privat - fac obiectul reglementării PUZ (35.759 mp / 76,47%)							
	DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GALATI				SUBZONA MIXTA - ZML			SUBZONA MIXTA - ZMC				
	EXISTENT		PROPUS *		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
INDICE/INDICATOR	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafata construită	-	-	-	-	-	-	5.712	46,07%	-	-	7.639	32,7%
Suprafata construită desfășurată	-	-	-	-	-	-	54.048 (fără subsoțuri)	-	-	-	58.408	-
POT	-	-	-	-	-	-	46,07%	-	-	-	-	-
CUT	-	-	-	-	-	-	4,36	-	-	-	-	-
Înălțime	-	-	-	-	-	-	35 m	-	-	-	25 m	-
Regim de înălțime	-	-	-	-	-	-	25,0+P+10E	-	-	-	P+2E	-
Circulații publice	9.674,7	87,93%	9.365	85,78%	-	-	-	-	-	-	-	-
Spații verzi publice	1.328,3	12,07%	1.565,18	14,22%	-	-	-	-	-	-	-	-
Circulații incintă, parcuri	-	-	-	-	-	-	4.936,58	39,83%	-	-	13.386	57,3%
Spații verzi incintă (pe sol) **	-	-	-	-	-	-	1.432,42 **	11,55% **	-	-	2.337 **	10% **
Locuri de joacă	-	-	-	-	-	-	254	2,05%	-	-	-	-
Platformă precolectare deșeur menajere	-	-	-	-	-	-	62	0,5%	-	-	-	-
Locuri de parcare (numar) ***	-	-	30	-	-	-	329 (66 la sol + 263 in subteran)	-	-	-	308 amenajate la sol	-
Suprafata subzonă	11.003 mp (23,53%)				12.397 mp (26,51%)			23.362 mp (49,96%)				
Suprafata totală	46.762 mp (100%) ****				46.762 mp (100%) ****			46.762 mp (100%) ****				

OBSERVATII:
* Conform proiectului aprobat prin HCL Galați nr. 610/2024 privind modernizarea Bulevardului George Coșbuc.
** Spatiile verzi sunt raportate și calculate în baza reglementărilor RU aferent PUG Galați (art. 13, UTR 8).
*** Estimările privind locurile de parcare sunt raportate și calculate în baza reglementărilor RU aferent PUG Galați (art. 9, UTR 8) coroborate cu Regulamentul privind locurile de parcare pentru construcții noi realizate în municipiul Galați aprobat prin HCL Galați nr. 477/2019, iar la faza de proiectare DTAC, în funcție de soluția de arhitectură, se va recalcula cu exactitate, cu respectarea prevederilor locale.
**** Suprafata zonei studiate așa cum este delimitată conform Avizului de oportunitate nr. 6/ASMG/2024.
***** Se calculează cu exactitate la faza DTAC, în funcție de utilizarea clădirilor conform soluției de arhitectură.

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ			
REGLEMENTARE	UTR 8.1 (zonă funcțională mixtă), cu următoarele subzone:		
	Subzona L (ZML) - Locuințe colective parter comercial și dotări complementare, în suprafață de 12.397 mp.	Subzona C (ZMC) - Comerț, servicii și administrație/birouri, în suprafață de 23.362 mp	
POT maxim	80%	65%	
CUT maxim	4,8	2,5	
regim de construire	izolat, cuplat	izolat, cuplat	
regim de înălțime maxim admis	25+P+10E; Hmaxim 35 m	P+2E; Hmaxim 25 m	
suprafață minimă parcelă	1000 mp.	1000 mp.	
retragerea minimă față de aliniament	6,4 m	6 m	
retragere minimă față de limitele laterale	1/2 din Hmaxim, minim 10 m	1/2 din Hmaxim, minim 10 m/7,5 m	
retragere minimă față de limitele posterioare	1/2 din Hmaxim, dar nu mai puțin de 10 m	1/2 din Hmaxim, dar nu mai puțin de 10 m	

BILANT TERITORIAL SIMPLIFICAT				
TIP ZONĂ	EXISTENT	PROPOUS		
	SUPRAFAȚĂ MP	%	SUPRAFAȚĂ MP	%
TOTAL ZONĂ DE STUDIU	46.762	100	46.762	100
STABILITĂȚI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE				
din care imobile aparținând domeniului public Municipiul Galați situate în afara zonei de reglementare a PUZ				
ZONĂ CIRCULAȚII	9.674,7	20,69	9.437,8 *	20,18 *
ZONĂ SPAȚII VERZI ADIACENTE CIRCULAȚIILOR	1.328,3	2,84	1.565,2 *	3,35 *
din care zona de reglementare a PUZ - imobil proprietate privată care a generat PUZ				
ZONĂ MIXTĂ (ZML + ZMC)	35.759	76,47	35.759	76,47

OBSERVAȚII:
* Suprafețele și procente aferente imobilelor din domeniul public al Municipiului Galați au fost calculate în raport cu suprafața de teren aferentă profilului longitudinal prevăzut în HCL Galați nr. 610/2024, acesta fiind preluat în zona de studiu stabilită prin Avizul de oportunitate nr. 6/ASMG/20.09.2024.

LEGENDĂ

- LIMITE
- Limita zonei de reglementare a PUZ - imobilul care a generat PUZ
 - Limita zonei de studiu a PUZ - conform Avizului de oportunitate nr. 6/ASMG/20.09.2024
 - Limite cadastrale în afara zonei de studiu
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ - ÎN INTERIORUL LIMITEI DE REGLEMENTARE A PUZ, UTR 8.1
- Delimitarea subzonelor funcționale
 - L (ZML) - subzonă funcțională mixtă
 - C (ZMC) - subzonă funcțională mixtă
- DOMENIUL PUBLIC - ÎN AFARA ZONEI DE REGLEMENTARE A PUZ
- Limita profilului longitudinal al bulevardului conform HCL Galați nr. 610/2024
 - Carosabil - domeniul public
 - Trotuar - domeniul public
 - Spatiu verde - domeniul public

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- Retrageri minime ale clădirilor
- Accesuri pietonale și auto propuse conform HCL Galați nr. 610/2024 *
- Acces pietonal și auto propus în baza de solicitărilor CTATU Galați, avizatorilor *

NOTĂ:
* Cele 10 accesuri sunt propuse astfel:
- 6 accesuri pe Bulevardul George Coșbuc (vest), din care accesurile 3, 4, 5 și 6 sunt necesare conform HCL Galați nr. 610/2024, accesul 1 este necesar conform cerințelor CTATU Galați, iar accesul 2 este necesar pentru funcționarea obiectivelor propuse prin PUZ;
- 1 acces pe Strada Stelei (sud) - accesul 7 necesar pentru funcționarea obiectivelor propuse prin PUZ, respectiv pentru aprovizionare;
- 3 accesuri pe Strada Unirii (est), din care accesul 8 și 10 sunt necesare conform cerințelor CTATU Galați (alături de accesul 1, accesul 10 creează o legătură între bulevard și Str. Unirii), iar accesul 9 este necesar pentru funcționarea obiectivelor propuse prin PUZ.

ELEMENTE DE MOBILARE URBANISTICĂ - CU ROL EXEMPLIFICATIV **

- Limită edificabil
- Limită subsolet
- Limită parter
- Limită etaj 1
- Limită consolă (balcon/terasă/logie)
- Clădiri
- Loc de joacă pentru copii
- Loc de parcare supratecan
- Loc de parcare special - persoane cu dizabilități/familii cu copii
- Sensul circulației auto
- Totem publicitar

NOTĂ:
** Planșa Reglementări urbanistice - zonificare funcțională este realizată la o scară restrânsă (1:1000) care cuprinde doar limitele de studiu și reglementare ale PUZ-ului. Pe aceasta au fost reprezentate anumite elemente de mobilare urbanistică ce au rol de exemplificare, nu de reglementare, mobilarea urbanistică putând suferi modificări la faza de proiectare DTAC. Regulamentul local de urbanism este aplicabil doar în limita zonei de reglementare a PUZ, fără implicații asupra altor terenuri.

UNIQUE MODERN CONCEPT S.C. UNIQUE MODERN CONCEPT S.R.L. București, Sector 5, Str. Ștef. Cel. Mare, Nr. 10, Etaj 1, Birou 101 14, Căminu, Bldu nr.1, Bloc 7/9, sc.2, et.1, ap.39		PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA	
BENEFICIAR: Popa Nan Project S.R.L.		ADRESA PROIECTULUI: Bd. George Coșbuc nr 256, LOT 1, LOT 2, LOT 1-1, LOT 1-2, LOT 1-3, LOT 1-4, NC 139489, Municipiul Galați, Județul Galați	
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL		PROIECT nr:	
ȘEF PROIECT	Urb. Adrian RADULESCU	Data:	Scara:
PROIECTAT	Urb. Ioana-Monica SÂNDULESCU	2025	1:1000
PROIECTAT	Urb. Iulia Ioana ȘERBAN		
PROIECTAT	Urb. Yenda-Ioana ȘERBAN		
PROIECTAT	Urb. Răzvan Alexandru BOAGIU	Planșa:	Revizia:
PROIECTAT	Arh. Dan Octavian VOICULESCU	U03.01 Reglementări urbanistice - zonificare funcțională - detalieră subzonelor suprafeței PUZ	

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de limite imobile proprietate privată/publică persoane fizice/juridice, la sud de strada Stelei, la est de strada Unirii și la vest de bulevardul George Coșbuc, întocmit în vederea "restucturări urbane", generat de imobilul situat în intravilanul municipiul Galați, B-dul George Coșbuc nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4, nr. cadastral 139489.

Urmare a solicitării numitei S.C. Popa Nan Project S.R.L. este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de limite imobile proprietate privată/publică persoane fizice/juridice, la sud de strada Stelei, la est de strada Unirii și la vest de bulevardul George Coșbuc, întocmit în vederea "restucturări urbane", generat de imobilul situat în intravilanul municipiul Galați, B-dul George Coșbuc nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4, nr. cadastral 139489, 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. 176335 / 23.09.2025

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 documentației de urbanism: Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1001 din 21.08.2024, întocmit în vederea realizării unei "restucturări urbane", generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Galați, **UTR 8, B-dul George Coșbuc nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4, nr.cad. 139489.**

Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 46 762mp. Conform Avizului de Oportunitate nr. 6 /ASMG din 20.09.2024, *zona studiată prin P.U.Z. este delimitată: la nord de limite imobile proprietate privată/publică persoane fizice/juridice, la sud de strada Stelei, la est de strada Unirii și la vest de bulevardul George Coșbuc.*

Parcela care a generat P.U.Z este situată în bulevardul George Coșbuc, nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4 sau identificat prin nr. cadastral 139489, are suprafața de 35 759mp și aparține initiatorului **S.C. Popa Nan Project S.R.L.**, conform Act de alipire, autentificat cu nr. 2030 din 30.07.2024, de notar public Răzvan Crăciun și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr.88089 din 10.09.2025, de către O.C.P.I. Galați.

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 8 – bulevardul Coșbuc – zonă mixtă de dezvoltare. Utilizări admise:** Locuințe individuale și colective; Construcții administrative și birouri; Construcții financiar bancare; Construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor; Instituții, servicii și echipamente publice; Servicii generale, cu excepția atelierelor poluante; Construcții învățământ; Construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcțională, centre psihiatrice); Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri; Parcaje publice subterane, supraterane și multietajate; Spații publice, pietonale, spații verzi; Construcții aferente echipamentelor edilitare.

UTR 8	SUPRAFATA PARCELA/ZONA ¹	POT	CUT
BULEVARDUL COȘBUC – ZONĂ MIXTĂ	150-200 mp	45	1.5
	201-500	45	2.5
	501-1000	70	3.5
	Peste 1000	80	4.8

P.O.T. maxim = conform tabel;

C.U.T. maxim = conform tabel;

- regim de construire preponderent: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: P+5E / H_{maxim} 18m;
- suprafață parcelă : conform tabel;
- retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului străzii;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3m/2m;

- retrageri minime față de limitele posterioare: 1/2 din $H_{\text{cornișă}}$, minim 5m;

Prin documentația PUZ se propune restructurarea urbană, mărirea POT-ului și CUT-ului existent cu 20% și mărirea regimului de înălțime la $H_{\text{max}} = 35 \text{ m}$ echivalent cu 10 niveluri supaterane.

Zona studiată prin P.U.Z. este intitulată UTR 8.1 și cuprinde următoarele zone funcționale:

Zona Mixtă L (ZML)- locuințe colective cu parter comercial și dotări complementare, în suprafață de 12.397 mp;

P.O.T. maxim: 80%,

C.U.T. maxim: 4,8

- regim de construire: izolat, cuplat;
- regim de înălțime maxim admis: 2S+P+10E; H_{maxim} 35m;
- suprafață minimă parcela: 1000mp ;
- retragerea minimă față de aliniament: 6,4m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 1/2 din H_{maxim} , minim 10m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 1/2 din H_{maxim} , dar nu mai puțin de 10m;

Zona mixtă C (ZMC) - comerț, servicii și administrație/birouri, în suprafață de 23.362 mp.

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. maxim: 65%,

C.U.T. maxim: 2,5

- regim de construire: izolat, cuplat;
- regim de înălțime maxim admis: P+2E; H_{maxim} 25m;
- suprafață minimă parcela: 1000mp ;
- retragerea minimă față de aliniament: 6m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 1/2 din H_{maxim} , minim 10m / 7,5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 1/2 din H_{maxim} , dar nu mai puțin de 10m;
- circulații și accesuri: circulația principală în zonă se realizează prin intermediul d-bului George Coșbuc ce are ampriza de 39,8m. Accesul către parcela care a generat PUZ se va realiza atât din spre bulevardul George Coșbuc (5 accesuri) cât și din str. Stelei aflată la sud din care se va realiza un acces pentru marfă și cu posibilitatea de realizare a unor accesuri suplimentare pe latura estică a subzonei (str. Unirii). Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în incintă unde se vor proiecta parcări conform prevederilor H.C.L. nr. 477/31.10.2019. Pentru construcții ce înglobează cu spații diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- echipare tehnico-edilitară: Zona dispune de dotările și utilitățile necesare. Construcțiile se vor racorda la rețelele publice de echipare edilitară existente. Extinderile de rețele sau măririi 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.

Bilanț teritorial al suprafețelor:

BILANȚ TERITORIAL DETALIAT - INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI												
Total suprafață studiată: 46.762 mp		Suprafețe de teren domeniu public (11.003 mp / 23,53%)				Suprafețe de teren domeniu privat - fac obiectul reglementării PUZ (35.759 mp / 76,47%)						
INDICE/INDICATOR	DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GALAȚI				SUBZONA MIXTĂ - ZML				SUBZONA MIXTĂ - ZMC			
	EXISTENT		PROPUȘ *		EXISTENT		PROPUȘ		EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%	m p	%	mp	%	m p	%	mp	%
Suprafață construită	-	-	-	-	-	-	5.712	46,07%	-	-	7.639	32,7%
Suprafață construită desfundată	-	-	-	-	-	-	54.048 (fără subsoluri)		-	-	58.408	
POT	-	-	-	-	-	-	46,07%		-	-	32,7%	
CUT	-	-	-	-	-	-	4,36		-	-	2,5	
Înălțime	-	-	-	-	-	-	35 m		-	-	25 m	
Regim de înălțime	-	-	-	-	-	-	2S/D+P+10E				P+2E	
Circulații publice	9.674,7	87,93%	9.365,3	85,29%	-	-	-	-	-	-	-	-
Spații verzi publice	1.328,3	12,07%	1.565,3	14,22%	-	-	-	-	-	-	-	-
Circulații incintă, parcări	-	-	-	-	-	-	4.936,58	39,83%	-	-	19.386	57,3%
Spații verzi incintă (pe sol)	-	-	-	-	-	-	1.432,42 **	11,55% **	-	-	2.337 **	10% **
Locuri de joacă	-	-	-	-	-	-	254	2,05%	-	-	-	-
Platformă precolektare deșeur menajere	-	-	-	-	-	-	62	0,5%	-	-	*****	
Locuri de parcare (număr)	-	-	30	-	-	-	329 (66 la sol + 263 în subteran)	-	-	-	308 amenajate la sol	-
Suprafață subzonă	11.003 mp (23,53%)				12.397 mp (26,51%)				23.362 mp (49,96%)			
Suprafață totală	46.762 mp (100%) ****											

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

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. 99382 / 10.06.2025 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 47 - 102468 / 16.06.2025, 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**

[Redacted signature]

ȘEF SERVICIU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

[Redacted signature]

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

[Redacted signature]

Redactat: Traistaru Dragoș. / 16.09.2025

[Redacted signature]

