

PLAN URBANISTIC ZONAL FALEZA DUNĂRII GALAȚI MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI

Beneficiar:

MUNICIPIUL GALAȚI

Executanți:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. – Lider de asociere

Director general: arh. Toader POPESCU

Șef proiect: arh. Andrei JELESCU

S.C. HALCROW ROMANIA S.R.L. – Asociat

Director general: Jeni IONIȚĂ

Manager proiect: arh. Alexandrina RETEGAN

Denumirea fazei:

**II. ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT
FAZA II.4. Redactarea finală a documentației PUZ (PUZ definitivat)**

Denumirea studiului:

Plan Urbanistic Zonal_Regulament Local de Urbanism

Data: Decembrie 2014

Autori:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:

Arh. Andrei JELESCU (șef proiect complex)

Arh. Toader POPESCU

Urb. Ramona UNGUREANU

Urb. Alina MARINESCU

Autori:

S.C. HALCROW S.R.L.:

Arh. Alexandrina RETEGAN (manager proiect)



STR. DIONISIE LUPU NR. 50, ET.4
AP. 9, BUCUREȘTI SECT. 1
J40/7652/2004,
RO 16413534
TEL/FAX: (4021)315.15.70
QUATTRODESIGN@CLICKNET.RO



STR. CAROL DAVILA NR. 85
BUCUREȘTI SECT. 5
J40/9818/2002
RO 14875731
TEL/FAX: (40311) 065.376
(40311) 034.189
IONITAJ@HALCROW.COM

**PLAN URBANISTIC ZONAL
FALEZA DUNĂRII GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI**

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:

Arh. Andrei JELESCU (șef proiect complex)

Arh. Toader POPESCU

Urb. Ramona UNGUREANU

Urb. Alina MARINESCU

S.C. HALCROW ROMANIA S.R.L.:

arh. Alexandrina RETEGAN (manager proiect)



PLAN URBANISTIC ZONAL FALEZA DUNĂRII GALAȚI MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI

Denumirea fazei:

**FAZA II.4. REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI PUZ
(PUZ DEFINITIVAT)**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PRELIMINAR

Autori:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:

Arh. Andrei JELESCU (șef proiect complex)

ARH. TOADER POPESCU

Urb. Ramona UNGUREANU

Urb. Alina MARINESCU

Autori:

S.C. HALCROW S.R.L.:

Arh. Alexandrina RETEGAN (manager proiect)

Cuprins:

- 1. DISPOZIȚII GENERALE**
 - 1.1. Rolul R.L.U.
 - 1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.
 - 1.3. Domeniul de aplicare a R.L.U.

- 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
 - 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
 - 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

- 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**
 - 3.1. Zone și subzone funcționale

- 4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN TERITORIUL PUZ
FALEZA DUNĂRII GALAȚI**
 - 4.1. C – Zona de tip central cu funcțiuni complexe**
 - 4.1.1. **CB** – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe de importanță locală
 - 4.1.2. **CBF** – Subzonă de tip central aferentă falezei inferioare
 - 4.2. IS – Zona de instituții publice și servicii**

4.3. L – Zona de locuit

- 4.3.1. **L1**– Locuire individuală și colectivă cu clădiri de înălțime mică
- 4.3.2. **L2/L3** – Locuire colectivă cu clădiri de înălțime medie și mare–situate în ansambluri rezidențiale existente
- 4.3.3. **L2n** – Locuire colectivă (nouă) propusă cu clădiri de înălțime medie

4.4. M – Zona cu funcțiuni mixte**4.5. GC – Zona pentru gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară****4.6. T – Zona pentru transporturi**

- 4.6.1. **T1** – Subzona piețelor publice reprezentative
- 4.6.2. **T3** – Subzona transporturilor fluviale

4.7. R- Zona pentru echipamente tehnice majore**4.8. V – Zona spațiilor plantate**

- 4.8.1. **V1**– Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate
- 4.8.2. **V2** – Subzona spațiilor plantate, a amenajărilor și construcțiilor Falezii Inferioare și a taluzului de racord
- 4.8.3. **V3/V4** – Subzona spațiilor plantate pe taluzuri și subzona spațiilor plantate de protecție
- 4.8.4. **V5**– Subzona spațiilor verzi inundabile
- 4.8.5. **V6** – Subzona pentru spații plantate pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive

4.9. S – Zona cu destinație specială**5. ANEXE**

- 5.1. Definiții și termeni utilizați în R.L.U. al P.U.Z. Faleza Dunării Galați
- 5.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților
- 5.3. Detalierea Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.), scara 1:2000

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al P.U.Z. Faleză Dunării Galați.

R.L.U. însoțește Planul Urbanistic Zonal Faleză Dunării Galați și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementări cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul P.U.Z..
- Regulamentul privind publicitatea stradală în Municipiul Galați

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Mun. Galați și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Hotărârea Consiliului Județean Galați nr. 46/1994 privind instituirea regimului de protecție oficială a unor zone și monumente.
- Legea nr. 107/1996- Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată și modificată prin Legea nr. 49/2011.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al P.U.Z. Faleza Dunării Galați format din UTR 32, UTR 38 ale P.U.G. Municipiul Galați și din alte terenuri delimitate prin P.U.Z..

Teritoriul P.U.Z. Faleza Dunării Galați este cel figurat în Planșa nr. 2.1. – Situația existentă și disfuncționalități.

Zonificarea funcțională a teritoriului P.U.Z. Faleza Dunării este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul P.U.Z.. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. 4, art. 4.1 – 4.8 din R.L.U.

În condițiile manifestării unor interese de rang superior, P.U.Z. Faleza Dunării Galați va putea fi amendat printr-o documentație de rang cel puțin similar, fundamentată pe studii complexe de specialitate care să reglementeze alte opțiuni strategice.

Imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

1. Domeniul public al statului român (de interes național).
2. Domeniul public al Municipiului Galați (de interes local).
3. Domeniul privat al Municipiului Galați.
4. Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice.
5. Proprietate tip condominiu, conform prevederilor Legii locuinței, nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Teritoriul P.U.Z. cuprinde următoarele patru Zone Construite Protejate:

1. ZCP 1 – Faleză , cu următoarea delimitare:
 - la nord: Bd. Faleză
 - la sud: Fluviul Dunărea
 - la vest: debarcader bac
 - la est: str. Navelor
2. ZCP 2 – Precista, cu următoarea delimitare:
 - la nord: str. Roșiori
 - la sud: Bd. Faleză
 - la vest: str. Militari
 - la est: str. Portului
3. ZCP 3 – Col. Boyle, cu următoarea delimitare:
 - cuprinde imobilele de pe str. Portului nr. 2-4, 6, 8, 3, 5, 7 și taluzul către strada Portului și restaurantul Panoramic.
4. ZCP 4 - Portul comercial, cu următoarea delimitare:
 - la nord: str. Portului
 - la sud: Fluviul Dunărea
 - la vest: latura de vest a imobilului str. Portului nr. 23
 - la est: latura de est a Pescărilor Statului (str. Portului nr. 56)

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- (1) Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. Faleză Dunării Galați, este permisă autorizarea construirii, conform legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (3) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (2), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.
- (4) Orice lucrare de construire asupra unei construcții cu statut de monument istoric, situată în interiorul zonelor construite protejate, în raza de protecție a unui monument istoric, asupra unei construcții cu valoare culturală complexă (conf. Studiului istoric zonal aferent P.U.Z. Faleză Dunării Galați) sau în zona de protecție a unei construcții cu valoare culturală complexă se va face cu avizul M.C.P.N.-C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A) sau M.C.P.N. – D.J.C.G. (pentru monumente istoric încadrate în grupa valorică B sau pentru celelalte situații).
- (5) Conform Hotărârii Consiliului Județean Galați nr. 46/1994 privind instituirea regimului de protecție oficială a unor zone și monumente, Faleză Dunării și Parc Turn TV sunt declarate arii naturale de interes județean. În prezentul regulament, terenurile ocupate de cele două arii protejate sunt incluse în categoria spațiilor verzi. Prevederile sunt destinate protejării echilibrului sistemelor ecologice în condițiile integrării în ansamblul funcțiunilor urbane.
- (6) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare. O atenție deosebită se va acorda evacuării deșeurilor din zona de promenadă unde amplasarea și configurarea recipientilor pentru colectare va face parte dintr-un proiect complex de amenajare peisagistică a zonei.
- (7) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (8) Totodată, operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă P.U.Z. - Faleză trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- (9) Colectarea deșeurilor de la malul apei este necesar să fie asigurată periodic dar și ocazional, în funcție de aflusul de deșeuri. Pentru ca această activitate să fie eficientă și promptă se recomandă studierea unor forme de parteneriate între operatorul de salubritate, A.N.A.R. și societățile comerciale care își desfășoară activitatea la malul Dunării.
- (10) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordare la rețeaua de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a municipiului.

- (11) Colectarea apelor uzate de la amenajările terestre și fluviale din zona malului Dunării se va face fie prin stocare temporară cu pompare în rețeaua de canalizare, fie prin stocare cu vidanare periodică.
- (12) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare și industriale.
- (13) În cazul agenților economici din zona falezei aceștia trebuie să se conformeze reglementărilor de mediu pentru funcționare.
- (14) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra biodiversității zonei.
- (15) Crearea de facilități pentru circulația cicliștilor în zona PUZ – Faleză va contribui la diminuarea poluării aerului și poluării fonice, datorate traficului rutier.
- (16) În arealul P.U.Z. – Faleză nu se vor introduce obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

- (1) Conform P.U.G. Mun. Galați, acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.
- (2) Conform P.U.G. Mun. Galați, dreptul de construire poate fi condiționat / respins în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:
 - a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate;
 - b. prezența unor vestigii arheologice;
 - c. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
 - d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
 - e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.
- (3) Pentru orice intervenție asupra unei imobil situat în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P.) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (4) În Z.C.P. orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.
- (5) În Z.C.P. 2, 3, 4, în cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)
- (6) Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea și aprobarea se va face conform legii. Studiile de specialitate vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de construire a împrejurimilor și lucrările de apărare contra efectelor riscurilor naturale.

- (7) Se interzice ca pe panta versantului terasei Siretului să se realizeze orice tip de construcții, cu excepția amenajărilor ușoare (scări, rampe cu panta mică, lifturi, scări rulante) pentru a căror realizare se vor întocmi calcule de stabilitate detaliate și amenajări ale versanților.
- (8) Se interzice orice construcție, cu excepția celor menționate mai sus, în interiorul zonei neconstruibile, definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleză Dunării Galați¹.
- (9) Documentațiile de urbanism și cele tehnice de autorizare a construirii pe parcele limitrofe sau situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinte ale obiectivelor cu destinație specială (**S**) se vor aproba / elibera cu respectarea prevederilor Ordinului comun M.L.P.A.T. / M.I. / M.Ap.N. / S.R.I. nr. 34 / N / 3422 / 30 / 4221 / 1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.
- (11) Construcțiile ce prezintă un grad avansat de uzură și implicit pericol în exploatare sau pericol public vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).
- (13) Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea și al râului Siret, o zonă de protecție cu lățimea de **20 m**. De asemenea, conform P.U.G. Mun. Galați și concluziilor studiilor de fundamentare, se definește o zonă inundabilă, delimitată topografic în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări urbanistice preliminare.
- (14) În zona de protecție a cursurilor de apă (20 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (15) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale, inclusiv locuințe sau anexele acestora numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (16) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

¹ Studiul geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare PUZ Faleză Dunării Galați are la bază, în ceea ce privește calculul de stabilitate a versantului, studiul realizat de S.C. Consulting International S.R.L. București, 2010

- (17) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona de protecție și în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.
- (18) Conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea și al râului Siret, o zona de siguranță a căilor navigabile interioare de **30 m** de la marginea apei.
- (19) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.
- (20) În zona de siguranță a căilor navigabile, orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (21) În incinta portuară a Portului Comercial Galați, investițiile, precum și lucrările de modificare și modernizare a infrastructurii de transport naval se aprobă de către Ministerul Transporturilor.
- (22) Amplasarea de pontoane, debarcadere plutitoare, docuri plutitoare, platforme pentru belvedere, ambarcațiuni mici și cele destinate activităților de agrement (instalații plutitoare care în mod normal nu sunt destinate deplasării pe apă sau efectuării de lucrări speciale) se va face cu respectarea normelor tehnice obligatorii privind proiectarea, construcția, modificarea și repararea (conf. O.G. nr. 47/1997 privind transportul naval) și se va aviza/aproba conform legislației în vigoare.
- (23) Orice instalație menționată mai sus trebuie să fie conformă cu regulile de clasificare și cu regulile tehnice astfel încât să nu constituie un pericol pentru siguranța navigației, a persoanelor și a mărfurilor transportate, precum și pentru mediu.
- (24) Sunt recomandate, în zonele marcate pe planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări urbanistice preliminare, amenajări fluviale, construcții plutitoare pe pontoane sau dotate cu alte forme tehnice de asigurare a adaptării acestora la fluctuațiile nivelului apei.
- (25) Se admit activități care determină o aglomerare de persoane pe construcții plutitoare cu condiția asigurării condițiilor de securitate și evacuare.
- (26) Funcțiunile recomandate pentru construcțiile plutitoare sunt: alimentație publică, punct de informare turistică / agenție de turism, expoziții, belvedere, debarcader.
- (27) Colectarea apelor uzate de la amenajările terestre și fluviale (pontoane plutitoare) se va face fie prin stocare temporară cu pompă în rețeaua de canalizare, fie prin stocare cu vidanare periodică.
- (28) Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel (Legea 107/1996 – Legea Apelor, Art. 16).
- (29) Conform art. 43 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în vederea stabilirii orientărilor fundamentale privind gospodărirea durabilă, unitară, echilibrată și complexă a resurselor de apă și a ecosistemelor acvatice, precum și pentru protejarea zonelor umede se vor respecta schemele directoare² (alcătuite din planul de amenajare și planul de management ale bazinelor hidrografice) sau, după caz, schemele locale³ încadrate în planurile de amenajare din cadrul schemelor directoare.

² Instrumentul principal de planificare, dezvoltare și gospodărire a apelor la nivelul districtului de bazin hidrografic

³ Schemele locale constau în obiective generale de punere în valoare și de protejare cantitativă și calitativă a resurselor de apă, a ecosistemelor acvatice și a zonelor umede, precum și în obiectivele generale privind utilizarea durabilă și protecția tuturor categoriilor de resurse de apă din teritoriul respectiv.

- (30) Schemele directoare (Planul de Management) se elaborează și se actualizează (la 6 ani) de Administrația Națională „Apele Române” (Departamentul Planuri de Management și Cooperare Internațională).
- (31) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. (vezi planșa II.2.6. *Propuneri și Reglementări – Organizarea circulației auto și pietonale*). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (32) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație (drum, bulevard, cale, stradă, alee, fundatură, intrare ș.a.) pe toată lungimea lor și pe ambele fronturi ale acestora.
- (33) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Mun. Galați) din limita P.U.Z. Faleza Dunării Galați, ocupate de construcțiile de garaje, constituie zone destinate restructurării urbane. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidențiale de tip L2 și L3 sau de alte funcțiuni urbane în funcție de necesitățile orașului.
- (34) Pentru zonele destinate restructurării urbane, intervențiile se vor face prin expropriere (acolo unde este cazul), respectând prevederile legislației în vigoare:
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare.
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată
- (35) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”.

2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- (1) Construcțiile noi se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- (2) În cazul în care construcția se amplasează pe un lot adiacent unei artere carosabile sau pietonale nou propuse sau propusă spre lărgire, amplasarea construcției se va stabili prin P.U.D. (din rațiuni de control detaliat a aplicării prevederilor prezentului P.U.Z.).
- (3) Amplasarea construcțiilor se face respectând una din următoarele condiții:
 - Preluarea alinierii caracteristice străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela, dacă această stradă nu este propusă spre lărgire și dacă această aliniere este constituită din construcții viabile;
 - În cazul în care construcția se amplasează în regim cuplat și pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei construcții;
 - În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găsește calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
 - Dacă niciuna dintre condițiile de mai sus nu sunt îndeplinite, se va respecta o retragere minimă forfetară fixată în fiecare subzonă funcțională.
- (4) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.
- (5) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (6) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțiile de vedere și servituțiile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (7) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane vizibile de pe domeniul public.
- (8) Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.
- (9) Se recomandă amplasarea anexelor gospodărești în spatele clădirilor principale.
- (10) Amplasamentul stațiilor de transport în comun va fi stabilit de către Consiliul local, pe baza unor studii de specialitate în proximitatea zonelor indicate în prezentul P.U.Z. (2.6. Propuneri și Reglementări – Organizarea circulației auto și pietonale), cu respectarea avizului administratorului drumului public pe care ele se amplasează.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,0m .
- (2) În mod excepțional, doar pentru unele zone dedicate locuirii individuale (L1), se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public. Lățimea minimă a drumului de servitute va avea minimum 4,0m.
- (3) În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice.
- (4) . Pentru construcțiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere.
- (5) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- (6) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- (7) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție
- (8) Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare. Pentru locuințe / apartamente cu suprafața utilă sub 100,0 mp se va asigura min. 1 loc de parcare / locuință (apartament) și pentru cele cu suprafața utilă peste 100,0 mp se vor asigura min. 2 locuri de parcare / locuință (apartament).
- (9) La construcțiile realizate pe pontoane se va asigura accesul în condiții de stabilitate și securitate deplină. Accesul este obligatoriu să se faca dintr-o circulație publică astfel dimensionată încât să asigure accesul autospecialelor de intervenție.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) În cazuri excepționale (în unele subzone funcționale și în trupurile izolate) construcțiile pot beneficia de alimentare cu apă și canalizare în sistem local, cu condiția respectării normelor sanitare și de mediu și cu asigurarea posibilității branșării viitoare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (4) Colectarea apelor uzate de la amenajările terestre și fluviale din zona malului Dunării se va face fie prin stocare temporară cu pompă în rețeaua de canalizare, fie prin stocare cu vidanajare periodică.
- (5) 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. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (6) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea/înlocuirea/ extinderea rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
- (7) Liniile electrice aeriene de medie și înaltă tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public, este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) sau să fie retrasate în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele. Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se va respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform NTE-003/04/00).
- (8) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură* și în Normativul NTE007- 2008.
- (9) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.
- (10) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică în sistem individual este recomandată prin montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș.
- (11) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

- (12) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (13) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (14) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- (15) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.). Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (16) Se recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea de bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atât vârful precipitațiilor cu caracter torențial cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- (1) Este obligatorie elaborarea P.U..Z. în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) subparcele, conf. L. 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil⁴.
- (3) Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- (4) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.
- (5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (6) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor *nou propuse* variază de la o zonă sau subzonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.

⁴ Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

- (7) De asemenea, pentru majoritatea subzonelor funcționale, este stabilită o lungime minimă a aliniamentului parcelei construibile.
- (8) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatori urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (9) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejuriri

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic Zonal în categoria spațiilor verzi conform Legii nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (3) Pe terenurile private, spațiile verzi sunt de mai multe categorii:
 - Grădini de fațadă, care se plantează și se înierbează în scopul asigurării coerenței estetice a vederii din spațiul public;
 - Spații verzi de mari dimensiuni situate în interiorul parcelelor.
- (4) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (5) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
- (6) Proprietarii și administratorii spațiilor verzi private de mari dimensiuni situate în interiorul parcelelor au obligația întreținerii și conservării acestora; se interzice desființarea lor.
- (7) Conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în unele spații plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și de întreținere), în timp ce în altele, construirea este permisă în limitele stabilite de prezentul R.L.U., în funcție de specificul fiecărei zone (ex: spații verzi pentru agrement).
- (8) Împrejuririle, vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

I. GENERALITĂȚI

Cu o suprafață de 218,6 ha (175.7 ha suprafață de uscat),⁵ teritoriul care face obiectul P.U.Z. *Faleza Galați* reprezintă cca 3,5 % din intravilanul Municipiului Galați (propus prin PUG reactualizat) și o cincime din lungimea deschiderii la Dunăre a teritoriului administrativ al municipiului.

Reprezentativitatea zonei de faleză este determinată în principal de rolul său în viața socială a orașului - loc de promenadă și de întâlnire – precum și de deschiderea la Dunăre.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. sunt structurate pe zone și subzone funcționale.

II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În planșa 2.2. –Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul P.U.Z..

În teritoriul studiat, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă.

C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

CBa/CB Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri cu un singur nivel (p),

Hcornișă ≤ 5,0m.

CB1a/CB1 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mică,

(≤P+2, 3N), Hcornișă ≤ 12m.

CB2a/CB2 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime medie,

(P+3-4, 4N-5N), Hcornișă ≤ 20m.

CB3a/CB3 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mare,

(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornișă=35m.

CBL1a/CBL1 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mică,

(≤P+2, 3N), Hcornișă ≤ 12m.

⁵ Suprafața de 217,6 ha reprezintă suma suprafețelor UTR 38=40,35 ha și UTR 32=177,25 ha; în suprafața acestor UTR sunt incluse atât suprafețe de uscat cât și apă. Suprafața P.U.Z. Faleza Dunării rezultată din măsurători este de cca. **176 ha** și reprezintă numai suprafața de uscat a teritoriului supus studiului.

- CBL2a/CBL2** Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime medie,
(P+3-4, 4N-5N), Hcornișă ≤20m.
- CBL3a/CBL3** Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mare,
(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornișă=30m.

CBF – SUBZONĂ DE TIP CENTRAL AFERENTĂ FALEZEI INFERIOARE

IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

IS / ISa Subzona de instituții și servicii publice situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

L – ZONĂ DE LOCUIT

- L1a/L1** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică
(≤P+2+M, 3N), Hmax cornișă=10m.
- L2a/L2** Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime medie,
(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=20m.
Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi
(POT existent = POT propus), posibilă mansardarea, menținerea spațiilor libere dintre construcții.
- L3a/L3** Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare
(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornișă=30m
Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi.
(POT existent = POT propus), nu este permisă supraetajarea (CUT existent = CUT propus), menținerea spațiilor libere dintre construcții.
- L2n** Locuire colectivă (nouă) propusă cu clădiri cu înălțime medie,
(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă = 20m.

M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- M1 / M1a** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, **(≤P+2, 3N), Hcornișă≤12m**
- M2** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care nu este permisă prezența locuirii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**T – ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI**

- T1a** Subzona pentru piețe urbane - arii urbane cu acces pietonal nelimitat și caracter public pronunțat. Ele se află în domeniul public și constituie o resursă identitară majoră pentru mun. Galați (suarul La Elice)
- T3/T3a** cuprinde subzonele T3A și T3B:
- T3A/T3Aa** Administrație publică și servicii private administrative în legătură directă cu activitatea de transport fluvial (clădiri de birouri).
- T3B/T3Ba** Funcțiunea dominantă a zonei este cea de deservire a transportului fluvial (platforme, infrastructură de tip portuar, puncte amenajate de îmbarcare / debarcare etc).

R – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE

- R** Zona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnice de importanță majoră la nivel național, regional, județean sau zonal

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE

- V1/V1a** Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate.
- V2a** Subzona spațiilor plantate, a amenajărilor și construcțiilor Falezii Inferioare și a taluzului de racord.
- V3** Subzona pentru spații plantate pe taluzuri.
- V4** Subzona pentru spații plantate de protecție.
- V5** Subzona spațiilor verzi inundabile .
- V6/V6a** Subzona pentru spații plantate pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții (parcuri tematice: parc acvatic, sporturi nautice), complexe și baze sportive.

S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

4.1. C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

4.1.1. CB – SUBZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona de tip central se regăsește pe toată lungimea zonei de studiu, în puncte importante ale Falezii. În aceste arii este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a municipiului și la promovarea unei imagini urbane de calitate.

CB – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale. Zona are un puternic caracter polarizator, de **importanță locală**, constituită de-a lungul unor axe importante de circulație, în zona centrelor urbane secundare sau în cadrul unor cartiere rezidențiale, ca zonă reprezentativă și de interes.

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

- | | |
|-------------------|--|
| CBa/CB | Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care <u>nu este permisă prezența locuirii</u> , cu clădiri cu un singur nivel (p), Hcornișă≤5,0m . |
| CB1a/CB1 | Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care <u>nu este permisă prezența locuirii</u> , cu clădiri de înălțime mică, (≤P+2, 3N), Hcornișă≤12m . |
| CB2 | Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care <u>nu este permisă prezența locuirii</u> , cu clădiri de înălțime medie, (P+3-4, 4N-5N), Hcornișă ≤20m . |
| CB3a/CB3 | Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care <u>nu este permisă prezența locuirii</u> , cu clădiri de înălțime mare, (P+4 - P+10, 11N), Hmax cornișă=30m |
| CBL1a/CBL1 | Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care <u>este permisă prezența locuirii</u> , cu clădiri de înălțime mică,
(≤P+2, 3N), Hcornișă≤12m . |
| CBL2a/CBL2 | Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care <u>este permisă prezența locuirii</u> , cu clădiri de înălțime medie,
(P+3-4, 4N-5N), Hcornișă ≤20m . |
| CBL3a/CBL3 | Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care <u>este permisă prezența locuirii</u> , cu clădiri de înălțime mare,
(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornișă=30m . |

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zonele de tip **CB** și **CBL** - cuprind funcțiuni complexe: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general.

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate și spații publice amenajate;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- **CBL** - Locuire, servicii și echipamente aferente;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 (trei) subparcele⁶.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil⁷.
- (3) Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- (4) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.
- (5) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (6) CB1a/CBL1a În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)
- (7) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.
- (8) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (9) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (6), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4

⁶ L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁷ Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.

- (10) Pentru subzona **CB1** propusă în incinta actualei Uzine de apă 1, dezafectată, nu se va autoriza construirea înainte de întocmirea unei documentații de tip P.U.D. cu avizul expres al administratorului municipal al rețelelor S.C. APA –CANAL Galați.
- (11) Pentru parcelele care se găsesc pe un lot adiacent unei artere carosabile sau pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire) construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.
- (12) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire și de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (13) De asemenea, sunt exceptate de la obligativitatea întocmirii P.U.D. lucrările a căror autorizare este reglementată printr-o documentație de tip P.U.Z. aprobată anterior și aflată în termenul de valabilitate, dacă nu se solicită derogări de la prevederile acestei documentații.
- (14) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa II.2.6. *Propuneri și reglementări - Organizarea circulației auto și pietonale*). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (15) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.
- (16) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (17) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (18) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.
- (19) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

- (20) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.
- (21) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (22) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- (23) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (24) **CBL** - Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.
- (25) În cazul în care elemente referitoare la regimul de construire (izolat / cuplat / înșiruit – v. art. 7) sunt neclare sau interpretabile conform prezentului RLU, stabilirea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Instituții, servicii și echipamente publice (administrație, învățământ, sănătate, cultură, sociale etc.);
- (2) Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- (3) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- (4) Servicii de formare – informare;
- (5) Centre comerciale, galerii comerciale de dimensiuni medii și mici (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață - vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U), comerț specializat;
- (6) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale;
- (7) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (8) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (9) Centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom);
- (10) Alimentație publică;
- (11) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (12) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (13) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
- (14) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (15) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (16) În zonele de tip **CBL** - Locuințe individuale și colective;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **CB+CB1+CBL+CBL1** - Mansardarea construcțiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperiș cu panta maximă de **45 grade**, numai cu acordul asociației de proprietari și al proprietarilor direct afectați și cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare;

- (2) **CB+CB1+CB2** - Clădiri de cult;
- (3) **CB+CB1** - Activități de producție, distribuție și comercializare a materialelor și bunurilor produse, ateliere de manufactură, desfășurate pe suprafețe și în clădiri de mici dimensiuni (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață - vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U.), legate de funcționarea zonei centrale sau a celor de tip central;
- (4) În zonele de tip **CBL** - se admite schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 și 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Funcțiunile, altele decât locuirea, dar care funcționează în același corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul clădirilor sunt permise și comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora.
- (5) În zonele de tip **CB** - Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- (6) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20 m), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (7) Showroom-uri auto situate în afara zonelor de tip „a”;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3, alin. (4).
- (2) **CB2+CBL2+CB3+CBL3** - Este interzisă mansardarea clădirilor existente;
- (3) Comerț en-gros;
- (4) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață (vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U.);
- (5) Spații de comercializare/reparații/întreținere/depozitare a ambarcațiunilor, autovehiculelor, service-uri, vulcanizări și spălătorii auto;
- (6) Stații de carburanți, vulcanizări;
- (7) Spații de depozitare și platforme de depozitare exterioare;
- (8) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (9) Activități de producție, distribuție și depozitare desfășurate în unități cu mai mult de 9 salariați;
- (10) Desfigurarea arhitecturii clădirilor și deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- (11) În subzonele de tip **CBa** și **CBLa** este interzisă amplasarea în curți și pe construcții a panourilor publicitare de mari dimensiuni;
- (12) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (13) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului existent.
- (2) Suprafețele și deschiderea către drumul public (aliniament) a parcelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelele de mai jos:

Regimul de construire	CB+CBa Suprafața parcele	CB+CBa Deschiderea parcele	CB1+CB1a CBL1+CBL1a Suprafața parcele	CB1+CB1a CBL1+CBL1a Deschiderea parcele	CB2 CBL2+CBL2a Suprafața parcele	CB2+CB2a CBL2+CBL2a Deschiderea parcele	CB3+CB3a CBL3+CBL3a Suprafața parcele	CB3+CB3a CBL3+CBL3a Deschiderea parcele
Clădiri construite în regim izolat	300mp	15,0m	300mp	15,0m	500mp	20,0m	1000mp	35,0m
Clădiri construite în regim cuplat	250mp	12,0m	250mp	12,0m	300mp	15,0m	600mp	25,0m
Clădiri construite în regim înșiruit	150mp	8,0m	150mp	8,0m	-	-	-	-

- (3) Pentru construcții ce adăpostesc în exclusivitate instituții publice, suprafața minimă a parcelei este de **500mp**, iar deschiderea minimă de **18,0m**.
- (4) Pentru PARCELE EXISTENTE - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile prin divizare / comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (5) Prevederile alin. anterior pot suferi derogări, în limitele impuse de lege, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD pentru parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) sau de tip PUZ pentru parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață.
- (6) Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) -Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile **numai prin divizare / comasarea sau asocierea** cu una sau mai multe parcele învecinate

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Parcelele care nu se afla pe un lot adiacent unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse, amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În cazul în care construcția se amplasează în regim cuplat și pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei construcții.
- (3) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găsește calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă pe o lungime minimă de 3,00m, pentru a nu evidenția un calcan.

- (4) Se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate și aflate în perioada de valabilitate.
- (5) În cazul în care niciuna dintre situațiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	Distanța minimă față de aliniament	
Străzi de categoria II-a	0,0m	
Străzi de categoria a III-a și a IV-a	CB/CB1 – 3,0m	CB2/CB3 - 5,0m

- (6) În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.
- (7) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (8) În zona **non aedificandi** dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se pot amplasa în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate) sau în regim de construire continuu (înșiruite).
- (2) **CB3/CB3a+CBL3/CBL3a** Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (3) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (4) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (5) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (6) **CB/CBa+CB1/CB1a+CBL1/CB1a+CB2+CBL2/CBL2a** Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (7) **CB1/CB1a+CBL1/CB1a+CB2+CBL2/CBL2a** Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

- (8) CB1/CB1a+CBL1/CBL1a+CB2+CBL2/CBL2a Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m.
- (9) **CB3/CB3a+CBL3/CBL3a** Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (10) **CB3/CB3a+CBL3/CBL3a** Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **7,0m**.
- (11) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a+CB2+CBL2/CBL2a** Pentru parcelele având funcțiuni publice care se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaș de cult distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m** iar distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **7,0m**.
- (12) **CB3/CB3a+CBL3/CBL3a** Pentru parcelele având funcțiuni publice care se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaș de cult distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **7,0m** iar distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **10,0m**.
- (13) În cazul construcțiilor de cult, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minim **10,0m**.
- (14) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0m**.
- (15) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice sau de locuit și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare.
- (16) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Codul Civil.
- (17) Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile RLU cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate la art. 5. În cazul unor contradicții între aceste prevederi și prevederile prezentului articol, contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip PUD.
- (18) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte (cu excepția cazului în care parcela este ocupată exclusiv de instituții publice).
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții

- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – *Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleză Dunării Galați și reprezentată în planșa II.2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.*
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (6) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor.
- (7) În zonele limitrofe văilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, apărarea malurilor, îndiguiri, amenajare pereu, plantații, accese etc.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- (2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **4,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (3) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (4) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (5) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.
- (7) Este interzisă divizarea parcelelor, în cazul în care nu toate parcelele rezultate pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **4,0 m**.

Accese pietonale:

- (8) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (9) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (10) **CB/CBa+CB1/CB1a+CBL1/CBL1a+CB2+CBL2/CBL2a** În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
- (11) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale majore nou propuse (sau propuse spre lărgire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.
- (12) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea sau realizarea de noi artere pietonale majore. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (13) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **CBL1** Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
- (2) **CBL2+CBL3** Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara străzilor publice, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare// locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
- (3) **CB1** Staționarea autovehiculelor necesare altor activități decât locuirea se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (4) **CB2+CB3** Staționarea autovehiculelor necesare altor activități decât locuirea se va asigura în afara străzilor publice.
- (5) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (6) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ/MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **CB/CBa** Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **5,0m** la cornișă, echivalentul a **1(unui)** nivel suprateran **P**.
- (2) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a** Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**.
- (3) **CB1** Înălțimea minimă a construcțiilor va fi de **7,0m** la cornișă, echivalentul a 2 (două) niveluri supraterane **P+1**.
- (4) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a** Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **10,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2**.
- (5) **CB2** Înălțimea minimă a construcțiilor va fi de **10,0m** la cornișă, echivalentul a 3(trei) niveluri supraterane **P+2**.
- (6) **CB2+CBL2/CBL2a** Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor noi va fi de **18,0 m** echivalentul a **5(cinci)** niveluri supraterane **P+4**.
- (7) Înălțimea minimă a construcțiilor va fi de **18,0m** la cornișă, echivalentul a 5(trei) niveluri supraterane **P+4**
- (8) **CB3/CB3a + CBL3/CBL3a** Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor noi va fi de **30,0m**, echivalentul a **11(unsprezece)** niveluri supraterane **P+10**.
- (9) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a** Pentru clădirile noi, poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (10) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a** Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
- (11) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (12) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim **1/3 din lungimea fațadei**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (13) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (14) Pe parcele pe care, conform P.U.Z., se permite amplasarea de accente înalte, pot fi realizate clădiri cu înălțimea mai mare decât cea corespunzătoare zonei funcționale. Această înălțime este specifică fiecărui amplasament, conform planșei de reglementări. Suprafața proiectată la sol a accentului este de max. 25% din suprafața construită permisă a parcelei (edificabilul). În situația în care se optează pentru realizarea unui accent, amplasarea și conformarea clădirilor se vor face printr-o documentație de urbanism tip P.U.D., însoțită de studiu de însorire și ilustrare de arhitectură.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției de pe mal cât și cea de pe cursul Dunării.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) Se interzice modificarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora⁸.
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/fațade.
- (7) **CBa+CB1a+CB3a+CBL1a+CBL2a+CBL3a** – se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placcje de fațadă din materiale plastice etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (8) Se interzice realizarea unor mansarde false (mansarda nu se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**).
- (9) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea).
- (10) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (11) 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 privește⁹:

a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea 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.;

⁸ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

⁹ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și de capacitatea acestora de a permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (3) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare tehnico-edilitară ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- (4) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (5) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (6) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (7) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (9) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (10) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (11) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- (12) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (13) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (14) 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.
- (15) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (16) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
- (17) Pentru incinta ocupată în prezent de Uzina de apă 1, dezafectată se va realiza o documentație de tip P.U.D. care va detalia prevederile actualului P.U.Z. În cadrul incintei sunt rețele ale sistemului actual de alimentare cu apă care este necesar să fie păstrate. Propunerile de restructurare funcțională a zonei se vor face cu avizul expres al administratorului rețelelor de apă la nivel municipal.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) Pentru parcelele cu funcțiunea preponderentă de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.
- (6) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (7) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (8) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (9) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (10) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (11) Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Regimul de construire	CB+CBa POT	CB+CBa CUT	CB1+CB1a CBL1+CBL1a POT	CB1+CB1a CBL1+CBL1a/ accente CUT	CB2 CBL2+CBL2a POT	CB2 CBL2+CBL2a CUT	CB3+CB3a CBL3+CBL3a POT	CB3+CB3a CBL3+CBL3a/ accente CUT
Clădiri construite în regim izolat	80%	1	45%	1,6 / 2,0	35%	2,0	30%	2,7 / 3,3
Clădiri construite în regim cuplat	80%	1	45%	1,6	40%	2,2	35%	3,0
Clădiri construite în regim înșiruit	80%	1	50%	1,8	-	-	-	-

- (1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor, precum și a etajului retras suplimentar, conform art. 12.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (4) Dacă o construcție nouă 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 suprafața planșeelor noii construcții.

4.1.2. CBFa – SUBZONĂ DE TIP CENTRAL AFERENTĂ FALEZEI INFERIOARE

DESCRIEREA ZONEI

Subzona de tip central aferentă Falezii Inferioare a fost definită prin P.U.Z. Falezii Dunării Galați și se regăsește la cele două capete ale actualei promenade ale Falezii Dunării, în zona trecerii bac și în zona scărilor de acces principal către Falezii Inferioară (scările din dreptul scuarului „La Elice”).

Toate arealele acestei subzone se află situate în interiorul Ariei protejate de interes local, *Falezii Dunării* (definită astfel conform *Hotărârii Consiliului Județean Galați nr. 46/1994 privind instituirea regimului de protecție oficială a unor zone și monumente*: Grădina Botanică Galați, Grădina Publică Galați, **Falezii Dunării**, Parc CFR Galați, Parc Mihai Eminescu, Parc Turn TV).

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

CBFa Subzonă de tip central cu funcțiuni administrative, socio-culturale, comerciale și de alimentație publică amplasate pe Falezii Inferioară, cu clădiri cu un singur nivel (Parter), **Hcornișă≤5,0m**.

Subzonă situată integral în ZCP 1 - Falezii

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni administrative, socio-culturale și comerciale

Funcțiuni complementare:

- Spații verzi plantate și spații publice amenajate

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele **CBFa** se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (2) Construirea se va realiza numai în baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. cu ilustrare obligatorie de arhitectură a volumetriei propuse, a fațadelor și materialelor utilizate.
- (3) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire și de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (4) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- (5) Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate și a legislației specifice monumentelor de for public.

- (6) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (7) În zona de protecție a cursurilor de apă (20 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.
- (8) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (9) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (10) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.
- (11) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (12) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Alimentație publică;
- (2) Spații comerciale de mici dimensiuni
- (3) Dotări pentru întreținere și administrarea domeniului public, servicii administrative în legătură directă cu zona falezii (ex: funcționarea Metalotecii Dunării);
- (4) Activități socio-culturale: teatru în aer liber, expoziții etc.;
- (5) Monumente de for public;
- (6) Grupuri sanitare;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20 m), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte funcțiuni și activități, altele decât cele menționate la ART. 2 și ART. 3

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se vor stabili prin documentațiile P.U.D.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face pe aliniamentul principal al parcelei sau retras față de acesta conform P.U.D. (aliniamentul principal = limita dintre parcela pe care se va construi și promenada Falezii Inferioare).
- (2) În zona non aedificandi dintre aliniament și alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.
- (3) Construcțiile plutitoare se vor amplasa numai în zonele indicate prin planșa de Regulament. Se va evita gruparea lor în fronturi lungi și compacte. Se va urmări ca prin volum și amplasare să nu creeze bariere de vizibilitate spre Dunăre.
- (4) Amplasarea construcțiilor plutitoare nu trebuie să respecte un aliniament pentru a nu crea senzația de barieră în peisaj.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se pot amplasa exclusiv în regim de construire izolat
- (2) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 3,00m.
- (3) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Codul Civil.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Nu este cazul.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Documentația de tip P.U.D., care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă inundabilă.
- (3) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20,0 m), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de întreținere, consolidare și protecție a malurilor căilor navigabile interioare.

- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Accesul carosabil este permis numai în vederea aprovizionării și întreținerii spațiilor și activităților specifice subzonei și numai într-un interval orar stabilit de administratorul Falezii Inferioare.
- (2) Se va asigura accesul mașinilor de intervenție în caz de incendiu la toate clădirile, inclusiv cele plutitoare.

Accese pietonale:

- (3) Accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (4) Dimensiunile și marialele utilizate pentru alei și spațiile publice vor avea în vedere o impermeabilizare cât mai redusă a solului și evacuarea apelor meteorice.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Nu este permisă staționarea autovehiculelor cu excepția celor menționate la alin. (1), ART. 10

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de 5,0 m la cornișă, echivalentul a 1(unui) nivel suprateran, respectiv **Parter**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Construcțiile vor asigura o bună vizibilitate către Dunăre prin terase și alte spații deschise. Se recomandă ca latura paralelă cu malul să nu depășească 12 m lungime.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției de pe mal cât și cea de pe cursul Dunării.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (4) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale. La construcțiile plutitoare se va evita imitarea realistă a formelor de ambarcațiuni navale.
- (5) Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, tablă etc), precum și a culorilor saturate sau aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei
- (6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor
- (7) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și ușoare, tratate, care să se integreze în specificul dunărean și adecvate unui cadru urban modern deopotrivă.

- (8) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale (zonă inundabilă).
- (9) Funcțiuni de alimentație publică sau expoziții sunt posibil de amenajat în vechi nave dezafectate. Aspectul exterior al acestora nu se va modifica prin completări sau modificări ale designului inițial.
- (10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența zonei pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente în zonă și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (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) Colectarea apelor meteorice se va face, după caz, ori în colectorul principal de la baza taluzului, ori se vor dirja spre malul Dunării.
- (5) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (6) Rețelele și echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și telecomunicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)
- (7) Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.
- (8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (9) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (10) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă și iluminarea adecvata a elementelor de peisaj.
- (11) Evacuarea deșeurilor de pe apă se va asigura de operatorul de salubritate periodic și de câte ori este necesar din cauza acumulării de reziduuri venite din amonte.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (2) Se recomandă diminuarea defrișărilor.
- (3) Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui alt arbore în limitele terenului deținut / administrat .
- (4) Arborii noi plantați se vor alege din specii adecvate condițiilor de sol, climă și peisaj. Se va urmări ca prin vegetație să se asigure umbra, un ansamblu agreabil și vizibilitate către Dunăre.
- (5) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Este interzisă împrejmuirea spațiilor de tip CBFa.
- (2) Se interzice împrejmuirea pe aliniamentul principal.
- (3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace. Se recomandă împrejmuiri transparente sau din elemente vegetale adecvate condițiilor de sol și climă semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,50m.
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune (Art. 660 Codul Civil).
- (5) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC.

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și**

- (1) POT = 80 %

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT = 0,8
- (2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.2 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată instituțiilor publice este discontinuă în teritoriu. Ea este formată din parcele izolate aflate în afara perimetrului Zonei Centrale, care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, instituții de învățământ, ocrotire a sănătății, instituții de asistență socială, biserici, instituții culturale și alte asemenea).

Între str. Navelor și str. Ana Ipătescu este necesară fie impunerea folosinței publice a fâșiilor de teren din lungul pietonalului propus (pe digul existent și la nord de acesta), continuare a promenadei Falezii Inferioare spre Pescăriile Statului, fie realizarea unor schimburi de teren între Primărie și proprietari, indiferent de regimul actual de proprietate, pentru a asigura accesibilitatea pietonilor pe aceste parcele (prin realizarea unor portice, a unor terase de baruri/cafeenele etc.). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

IS/ISa Zona pentru instituții publice și servicii

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni publice reprezentative de importanță județeană și municipală (administrație, învățământ, sănătate, asistență socială, cultură, culte, cercetare etc.)

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate și spații publice amenajate
- Parcaje la sol, supraterane și subterane

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Se recomandă menținerea parcellarului și a funcțiilor actuale în clădirile existente.
- (2) Pentru parcelele care se găsesc pe un lot adiacent unei artere carosabile sau pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire) construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de P.U.D. avizată și aprobată conform legii, chiar dacă se află în situația menționată la ART.1, alin 2.
- (3) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (4) **ISa – ZCP 2** În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)
- (5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire și de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.

- (6) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (7) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (8), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.
- (8) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.
- (9) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (10) În zona de protecție a cursurilor de apă (20 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.
- (11) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (12) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (13) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.
- (14) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (15) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.
- (16) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

- (17) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Instituții publice reprezentative de importanță județeană, municipală și sedii ale unor organisme naționale și internaționale.
- (2) Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale sau centrale (administrație, învățământ, sănătate, cultură, culte, sociale etc.).
- (3) **ISa – ZCP 2** Se admit funcțiuni de culte și anexe ale acestora: construcții pentru desfășurarea activităților de cult și pentru desfășurarea activităților cu caracter administrativ bisericesc.
- (4) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
- (5) Spații plantate.
- (6) Parcaje la sol și subterane.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate).
- (2) Comerț/alimentație publică pentru personalul angajat și clienți.
- (3) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20 m), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală/colectivă;
- (2) Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
- (3) Activități comerciale de interes general;
- (4) Activități productive, de distribuție și depozitare.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (7) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (8) În subzonele de tip „a” este interzisă amplasarea în curți și pe construcții a panourilor publicitare de mari dimensiuni;
- (9) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului existent.
- (2) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă următoarele caracteristici:
 - Suprafața minimă 500mp, cu un front la stradă de minim 18,0m.
 - Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului său. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare / comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi, se aplică următoarele condiționări:
 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
 - În cazul în care clădirea se amplasează în regim cuplat și pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găsește calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei clădiri.
 - În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găsește calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan.
 - Se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate și aflate în perioada de valabilitate.
- (2) În cazul în care niciuna dintre situațiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	Distanța minimă față de aliniament	
Străzi de categoria a II-a	0,0m	
Străzi de categoria a III-a și a IV-a	Hmax comișă = 10m→3,0m	Hmax comișă > 10m→5,0m

- (3) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (4) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi se aplică următoarele condiționări:
- (2) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (3) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (4) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente.
- (5) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/2** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (6) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (7) Distanțele minime prevăzute la alin. (5) și (6) se majorează la **5,0m**, respectiv **7,0m** în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaș de cult.
- (8) În cazul construcțiilor de cult, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minim **10,0m**.
- (9) În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de **15,0m**.
- (10) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
- (11) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 și 615 din Noul Codul Civil.
- (12) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Se recomandă menținerea situației existente.
- (2) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi se aplică următoarele condiționări:
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. - Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.
- (6) Se interzice orice construcție, cu excepția celor menționate mai sus, în interiorul zonei neconstruibile, definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați¹⁰ și reprezentată în planșa II.2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări urbanistice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (5) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

¹⁰ Studiul geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare PUZ Faleza Dunării Galați are la bază, în ceea ce privește calculul de stabilitate a versantului, studiul realizat de S.C. Consulting International S.R.L. București, 2010

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se recomandă menținerea situației existente.
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi cea stabilită în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și reglementări urbanistice.
- (3) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (4) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul mai mare de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim **1/3 din lungimea fațadei**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (5) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (6) Pe parcele pe care, conform P.U.Z., se permite amplasarea de accente înalte, pot fi realizate clădiri cu înălțimea mai mare decât cea corespunzătoare zonei funcționale. Această înălțime este specifică fiecărui amplasament, conform planșei de reglementări. În situația în care se optează pentru realizarea unui accent, amplasarea și conformarea clădirilor se vor face printr-o documentație de urbanism tip P.U.D., însoțită de studiu de însorire și ilustrare de arhitectură.
- (7) Înălțimea maximă (Hmax) a fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și reglementări urbanistice):
 1. Turnul TV – se menține situația actuală
 2. Biserica Sf. Casian și Sf. Herman – H max = 4 m (P)
 3. Federația Națională a Sindicatelor Șoferilor din România - H max = 10 m
 4. ITM Galați - H max = 25 m (P+6)
 5. Grădinița Luceafărul - H max = 10 m (P+2)
 6. Inspecția Sanitară de Stat - H max = 12 m (P+3)
 7. Biserica Precista - În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz); înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7m.
 8. Curtea de Conturi – H max = 25 m (P+5)
 9. Biserica Sf. Arhangheli Mihail și Gavril – H max corp principal = se menține situația actuală; H max corpuri secundare = 4m (P)
 10. Școala Generală nr. 24 – H max = 7 m (P+1)
 11. Poliția de Frontieră – H max = 12 m (P+3)
 12. Grup Școlar Industrial de Marină – H max = 20 m (P+4)
 13. Biserica Sf. Apostoli Petru și Pavel – H max corp principal = se menține situația actuală; H max corpuri secundare = 4m (P)
 14. Str. Portului nr. 54 (?) - lângă Pescăriile Statului – H max = 12 m (P+3)
 15. Biroul Vamal – H max = P+10

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (3) Construcțiile vor asigura o bună vizibilitate către Dunăre prin terase și alte spații deschise. Se recomandă ca latura paralelă cu malul să nu depășească 12,0 m lungime.
- (4) Fațadele vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției de pe mal cât și cea de pe cursul Dunării.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- (3) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor
- (5) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și ușoare, tratate, care să se integreze în specificul dunărean și adecvate unui cadru urban modern deopotrivă.
- (6) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (7) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora¹¹.
- (8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (10) Pentru clădirile situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placcje de fațadă din materiale plastice etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (11) 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 privește¹²:
 - 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.;

¹¹ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

¹² Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

- 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.;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) 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.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (7) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (8) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (9) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (10) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (11) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (12) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în incinta. Clădirile valoroase se vor pune în evidență prin iluminat conform unor proiecte de specialitate.
- (13) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
- (3) Este interzisă desființarea / reducerea sau degradarea suprafeței spațiilor verzi constituite și amenajate, existente în interiorul parcelelor (publice și private) marcate în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări urbanistice.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (5) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (6) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (8) Suprafețele aleilor și a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) În zonele cu acces public nu se admit împrejurimi, cu excepția cazului în care sunt necesare conform specificului funcțional (ex. școli, grădinițe și alte asemenea).
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public. Se recomandă împrejurimi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se recomandă menținerea situației existente.
- (2) POT pentru construcțiile noi va fi cel stabilit în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și reglementări urbanistice.
- (3) POT al fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și reglementări urbanistice):
 1. Turnul TV – se menține situația actuală
 2. Biserica Sf. Casian și Sf. Herman – POT max =20%
 3. Federația Națională a Sindicatelor Șoferilor din România – POT max =30%
 4. ITM Galați - POT max =30%
 5. Grădinița Luceafărul - POT max =30%
 6. Inspecția Sanitară de Stat POT max =30%

7. Biserica Precista - În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz); POT max. = 10% (nu pot fi reglementate valori superioare prin PUD)
8. Curtea de Conturi – POT max = 60%
9. Biserica Sf. Arhangheli Mihail și Gavril – POT max = 30%
10. Școala Generală nr. 24 – POT max = 30%
11. Poliția de Frontieră – POT max = 65%
12. Grup Școlar Industrial de Marină – POT max = 30%
13. Biserica Sf. Apostoli Petru și Pavel – POT max = 35%
14. Str. Portului nr. 54 - lângă Pescăriile Statului – POT max = 65%
15. Biroul Vamal – POT max = 50%

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se recomandă menținerea situației existente.
- (2) CUT pentru construcțiile noi va fi cel stabilit în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și reglementări urbanistice.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (4) CUT al fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și reglementări urbanistice):
 1. Turnul TV – se menține situația actuală
 2. Biserica Sf. Casian și Sf. Herman – CUT max = 0.2
 3. Federația Națională a Sindicatelor Șoferilor din România - CUT max = 0.6
 4. ITM Galați - CUT max = 2.0
 5. Grădinița Luceafărul - CUT max = 0.9
 6. Inspecția Sanitară de Stat - CUT max = 1.2
 7. Biserica Precista - În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz); CUT max. = 0.2
 8. Curtea de Conturi – CUT max = 3.6
 9. Biserica Sf. Arhangheli Mihail și Gavril – CUT max = 0.3
 10. Școala Generală nr. 24 – CUT max = 0.6
 11. Poliția de Frontieră – CUT max = 2.2
 12. Grup Școlar Industrial de Marină – CUT max = 0.9
 13. Biserica Sf. Apostoli Petru și Pavel – CUT max = 0.35
 14. Str. Portului nr. 54 - lângă Pescăriile Statului – CUT max = 2.2
 15. Biroul Vamal – CUT max = 3

4.3 L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde o parte importantă a teritoriului studiat și reprezintă zona de contact dintre oraș și Faleza Dunării. Tipologia locuirii în zona Falezei este variată, existând o majoritate de locuințe colective, cu construcții de înălțimi medii și mari. Locuirea individuală este grupată pe un țesut vechi, dezordonat, cu un fond construit relativ nou.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propun să încurajeze construirea în conformitate cu specificul zonelor, potențând calitățile acestora și reducând disfuncționalitățile.

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

- L1a/L1** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, (**≤P+2+M, 3N**), **Hmax cornișă=10m.**
- L2** Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime medie, (**P+3-4, 4N-5N**), **Hmax cornișă=20m.**
 Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi
 (POT existent = POT propus), posibilă mansardarea, menținerea spațiilor libere dintre construcții.
- L3** Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare, (**P+4 – P+10, 11N**), **Hmax cornișă=30m.**
 Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi.
 (POT existent = POT propus), nu este permisă supraetajarea (CUT existent = CUT propus), menținerea spațiilor libere dintre construcții.
- L2n** Locuire colectivă (nouă) propusă cu clădiri cu înălțime medie, (**P+3-4, 4N-5N**), **Hmax cornișă = 20m.**

4.3.1. L1/L1a – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ - ≤P+2+M, 3N, Hmax cornișă=10m

I. GENERALITĂȚI

În această subzonă predomină locuirea pe parcelă, în construcții cu regim de înălțime mic, în țesut urban constituit. Această subzonă este concentrată pe strada Armata Poporului, în țesutul de locuințe situat între Str. Armata Poporului și Bd. Falezii. De asemenea, această subzonă mai este întâlnită și în lungul Bd. Falezii, între Grădina Botanică și Biserica Casian și Herman.

Tipuri de subzone funcționale:

L1 – Locuire individuală și colectivă cu clădiri de înălțime mică - max. P+2+M

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire individuală / colectivă.

Funcțiuni complementare:

- Servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe parcelă).

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) **În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.**
- (2) Este obligatorie elaborarea P.U..Z. în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) parcele, conf. L190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (3) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
- (4) Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- (5) Sunt exceptate de la prevederile alin (3) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.
- (6) Pentru orice construcție nouă se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.D. care să stabilească retragerile minime față de aliniamentul parcelei și față de limitele laterale și posterioare. Documentația P.U.D. va fi însoțită și de o ilustrare de arhitectură, Notă: documentația de urbanism de tip P.U.D. este obligatorie în cazul subzonelor **L1** din cauza varietății parcelarului și a diversității arhitecturale caracteristice acestui tip de țesut și pentru justificarea soluțiilor arhitecturale și

urbanistice adoptate de beneficiar în vederea înscrierii în context și a bunei funcționări a activităților.

- (7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire și de desființare a construcțiilor existente.
- (8) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa II.2.6 .Reglementări urbanistice - Organizarea circulației auto și pietonale). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (9) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (10) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (11) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **L1/L1a** - Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M.
- (2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (3) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
- (4) Parcaje la sol supraterane și subterane.
- (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren.
- (2) Schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- (3) Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul clădirilor de locuințe colective pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la alin. (2) Art. 3.
- (2) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- (3) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (4) Comerț en-gros.
- (5) Activități productive.
- (6) Showroom-uri.
- (7) Ateliere de întreținere și reparații, vulcanizări, spălătorii auto;
- (8) Stații de carburanți.
- (9) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (10) Depozitări de materiale re folosibile;
- (11) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- (12) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (13) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (14) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (15) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (16) În subzonele de tip „a” este interzisă amplasarea în curți și pe construcții a panourilor publicitare de mari dimensiuni;
- (17) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele considerate a fi construibile vor avea următoarele caracteristici:
 - a. aliniament minim = **4,0 m**
 - b. suprafața minimă = **150,0mp.**

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform prevederilor viitorului P.U.D., cu următoarele condiționări:

- (1) Parcelele care nu se află pe un lot adiacent unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În cazul în care construcția se amplasează în regim cuplat și pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei construcții.
- (3) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găsește calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire

va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan.

- (4) În cazul în care niciuna dintre situațiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând o distanță minimă de **3,0m** față de aliniament.
- (5) În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.
- (6) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (7) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform prevederilor viitorului P.U.D., cu următoarele condiționări:

- (1) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește o construcție viabilă, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, construcția se va amplasa în regim cuplat.
- (2) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, construcția se va amplasa în regim înșiruit.
- (3) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (5) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0m** (alinie posterioară).
- (6) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (7) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil.
- (8) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform prevederilor viitorului P.U.D., cu următoarele condiționări:

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- (2) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de ½ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a *P.U.Z.Faleză Dunării Galați* și reprezentată în planșa *II.2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice*.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

ART.10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- (2) Pot deveni construibile și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- (3) Este interzisă divizarea parcelelor, în cazul în care nu toate parcelele rezultate pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 4 m.
- (4) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (5) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (7) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (8) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

- (10) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință.
- (2) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**.
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **10,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2+M**.
- (3) Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (4) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
- (5) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (6) În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de **1,0-2,0m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.
- (7) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor
- (6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora¹³.

¹³ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (8) **L1a** – se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (9) 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 privește¹⁴:
- 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.;
 - 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.;
 - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambiantei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- (10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
- Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare

¹⁴ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

- (9) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (12) Rețelele și echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și telecomunicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)
- (13) Montarea echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.
- (14) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (15) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă și iluminarea adecvată a elementelor de peisaj.
- (16) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.
- (4) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (5) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.
- (3) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat și PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru parcele cu suprafața sub 300 mp se admite POT_{max}= 50%
- (2) Pentru parcele cu suprafața peste 300 mp se admite POT_{max}= 40%

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru parcele cu suprafața sub 300 mp se admite CUT_{max}= 1,8
- (2) Pentru parcele cu suprafața peste 300 mp se admite CUT_{max}= 1,5
- (3) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (4) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor precum și a etajului retras suplimentar, conform art. 12.
- (5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.3.2. L2/L3 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE ȘI MARE–SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE

I. GENERALITĂȚI

În această subzonă locuirea se desfășoară în construcții de apartamente de înălțime medie (L2) și mare (L3). Aceste construcții se găsesc fie grupate în ansambluri, fie distribuite linear în lungul străzilor principale, fie izolate.

Tipuri de subzone funcționale:

L2 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime medie, **(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=20m.**

Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi.

(POT existent = POT propus), posibilă mansardarea, menținerea spațiilor libere dintre construcții.

Echipeamente tehnico - edilitare aferente locuirii

L3 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare, **(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornișă=30m**

Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi

(POT existent = POT propus), nu este permisă supraetajarea (CUT existent = CUT propus), menținerea spațiilor libere dintre construcții.

Echipeamente tehnico - edilitare aferente locuirii

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectivă.

Funcțiuni complementare:

Echipeamente publice edilitare aferente locuirii parcaje, spații plantate.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) În ansamblurile de locuințe colective existente se păstrează parcelarul existent, fiind interzisă divizarea parcelelor.
- (2) Sunt interzise extinderi ale spațiilor comerciale de la parter sau modificări ale conformării inițiale a fațadelor blocurilor, indiferent de funcțiune.
- (3) Sunt exceptate de la alineatul anterior operațiunile de reabilitare termică. Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.
- (4) Autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate sau a construcțiilor care nu respectă prevederile autorizației de construire.
- (5) Este interzisă amplasarea de construcții/installații/amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (6) **L2-** Autorizarea mansardărilor este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

- (7) Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.
- (8) Asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de intervenții, în condițiile prezentului RLU:
- Lucrări de modificare structurală: consolidare, mansardare (**L2**), extindere
 - Lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției
 - Lucrări de reabilitare: termică, a instalațiilor, a fațadelor
 - Lucrări de intervenție de primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare
- Toate lucrările menționate mai sus se vor realiza conform prevederilor legii 50/1991.
- (9) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.
- (10) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective
- Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
- Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- Parcaje la sol supraterane și subterane.
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului căruia i s-a schimbat destinația. Schimbarea destinației apartamentului se va face doar cu acordul Asociației de proprietari și al vecinilor direct afectați.
- Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul clădirilor de locuințe colective pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora.
- conversia funcțională rezultată din revenirea la destinația de locuință a unor spații ce au fost transformate anterior din locuințe în suprafețe cu alte destinații.

- (4) **L2** - Mansardarea construcțiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperiș cu panta maximă de **30 grade**, numai cu acordul asociației de proprietari și al proprietarilor direct afectați și cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.
- (5) **L2 +L3** – parcaje la sol fără să se realizeze defrișări

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Este interzisă mărirea densității construirii în interiorul ansamblurilor de locuințe colective prin realizarea de construcții noi (inclusiv construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier) în spațiile libere dintre construcțiile existente.
- (2) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la alin (1), (2) – Art. 3.
- (3) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- (4) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (5) Comerț en-gros.
- (6) Activități productive.
- (7) Showroom-uri.
- (8) Ateliere de întreținere și reparații;
- (9) Stații de carburanți.
- (10) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (11) Depozități de materiale re folosibile;
- (12) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- (13) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (14) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (15) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (16) **L3**– este interzisă mansardarea clădirilor existente.
- (17) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Nu este cazul

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se menține situația existentă, dacă aceasta corespunde cu prevederile din proiectul inițial al clădirii. În caz contrar, autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate și a construcțiilor care nu respectă autorizația de construire.
- (2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor edilitare, conform specificațiilor tehnice.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru construcțiile necesare echipamentelor edilitare, conform specificațiilor tehnice
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (3) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune și art. 612 din Codul Civil.
- (4) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU.
- (2) Nu se permite alipirea echipamentele tehnice la construcțiile existente

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Platformele și incintele destinate colectării deșeurilor menajere se vor amenaja la distanță corespunzătoare de locuințe și se vor proteja prin vegetație. În cazul incintelor mari este obligatorie plantarea de vegetație înaltă.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția autospecialelor de intervenție.
- (2) Se vor asigura condiții de acces adecvate pentru autovehiculele operatorilor de salubritate și pentru cele destinate întreținerii și reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

- (3) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara străzilor publice, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare/apartament.
- (2) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Mun. Galați) din limita P.U.Z. Faleza Dunării Galați, ocupate de construcțiile de garaje sau alte construcții amplasate pe terenul Municipiului Galați cu contract de închiriere, constituie **zone destinate restructurării urbane**. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidențiale de tip **L2** și **L3** sau de alte funcțiuni urbane în funcție de necesitățile populației.
- (3) În interiorul ansamblurilor de locuințe colective, staționarea autovehiculelor se va face conform prevederilor prezentului P.U.Z., în zone special amenajate în acest scop sau pe un lot adiacent drumurilor publice, conform prevederilor Codului Rutier.
- (4) Parcajele la sol existente vor fi reconfigurate pentru utilizarea optimă a spațiului, prin marcarea la sol a locurilor de parcare; se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (5) Este interzisă schimbarea destinației în suprafețe pentru parcare autovehiculelor a altor categorii de spații, în afara celor menționate la alin. (1).
- (6) În zonele delimitate în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări urbanistice preliminară, se va studia posibilitatea amplasării unor parcaje la sol, dacă acestea sunt necesare locuitorilor zonei și cu condiția să nu se realizeze defrișări.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **L2** - Este permisă mansardarea construcțiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperiș cu panta maximă de **30 grade**, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.
- (2) **L3** - Pentru clădirile existente se menține înălțimea actuală.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Intervențiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate; finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (4) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora¹⁵.
- (5) La construcțiile existente, în cazul oricaror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente) se vor menține prevederile proiectului inițial (finisajele și materiale de construcții, culoare, elementele decorative orizontale/verticale), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

¹⁵ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

- (6) În cazul intervențiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea). Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (8) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (9) Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum și a culorilor aflate în evidență disonanță cu caracterul zonei.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) 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.
- (2) Scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (3) Colectarea apelor meteorice se va face, după caz, ori în colectorul principal de la baza taluzului, ori se vor dirja spre malul Dunării.
- (4) Rețelele și echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și telecomunicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)
- (5) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (9) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (10) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă; se va asigura iluminatul decorativ pentru punerea în valoare a elementelor de peisaj și a celor arhitecturale valoroase.
- (11) Se interzice amplasarea containerelor pentru deșeuri pe spațiul verde. Amplasarea acestora se va face în locuri special amenajate.
- (12) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează cu scopul ameliorării climatului și a creșterii calității locuirii.
- (3) Se vor proteja spațiile plantate valoroase din zonele rezidențiale (conf. Studiului peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleză Dunării Galați) cu capacitate de ameliorare și creștere a calității locuirii.
- (4) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi constituite și amenajate existente.
- (5) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (6) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (7) Se permite amenajarea de noi spații de parcare la sol numai dacă acestea se pot realiza fără defrișări.
- (8) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Nu se recomandă împrejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri existente și celor cu acces public nelimitat.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.
- (3) Se interzice realizarea de împrejmuiți opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiți transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat și PVC.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) **L2 / L3** POT existent = POT propus – nu sunt permise densificări.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **L2** Se admite mansardarea construcțiilor existente cu un singur nivel, cu un acoperiș cu panta maximă de **30 grade**, numai cu acordul asociației de proprietari și al proprietarilor direct afectați și cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.
- (2) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (3) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (5) **L3** CUT existent = CUT propus.

4.3.3. L2n – LOCUIRE COLECTIVĂ (NOUĂ) PROPUȘĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă se găsește, în teritoriul PUZ, la vest de Grădina Botanică și se referă la locuințe colective propuse de înălțime medie.

Tipuri de subzone funcționale:

L2n Locuire colectivă (nouă) propusă cu cladiri cu înălțime medie,
(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă = 20m.

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuirea colectivă.

Funcțiuni complementare:

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Este obligatorie elaborarea P.U..Z. în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) parcele, conf. L190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil¹⁶.
- (3) Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- (4) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.
- (5) Pentru orice construcție nouă se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.D. care să stabilească modul de amplasare și conformare a construcției. Documentația P.U.D. va fi însoțită și de o ilustrare de arhitectură.
- (6) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- (7) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa II.3.1. *Reglementări urbanistice - Organizarea circulației auto și pietonale*). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de

¹⁶ Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

- (8) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (9) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale sau colective.
- (2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (3) Parcaje la sol și subterane.
- (4) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- (2) La parterul clădirilor de locuințe pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.
- (3) Comerț de proximitate cu suprafața redusă.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (2) Comerț en-gros.
- (3) Activități productive.
- (4) Showroom-uri.
- (5) Ateliere de întreținere și reparații, vulcanizări, spălătorii auto;
- (6) Stații de carburanți.
- (7) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (8) Depozități de materiale re folosibile;
- (9) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- (10) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (11) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (12) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (13) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (2) Orice divizare sau reconfigurare a parcelarului existent se va realiza pe baza unei documentații de urbanism (vezi art. 1), prin care se vor aproba și caracteristicile noului parcelar. Acesta va trebui să îndeplinească următoarele condiții minimale:

Regimul de construire	L2n Suprafața minimă	L2n Aliniamentul / Deschiderea minimă
Clădiri construite în regim izolat	500mp	20,0m
Clădiri construite în regim cuplat	400mp	15,0m

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se va respecta o retragere de 3,0 m de la aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul reconfigurării parcelarului (parcelare, divizare, comasare).
- (2) La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate), pe baza viitorului P.U.D. cu următoarele condiționări:
- (2) Dacă sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții, construcția se va amplasa în regim izolat:
 - Parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor.
 - Parcela are o suprafață minimă de **500mp** și o lungime a aliniamentului minimă de **20,0m**.
- (3) Dacă sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții, construcția se va amplasa în regim cuplat:
 - Pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică.
 - Parcela are o suprafață minimă de **300mp** și o lungime a aliniamentului minimă de **15,0m**.
- (4) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

- (5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (6) Clădirile dispuse în regim cuplat vor avea o adâncime față de aliniere care nu va depăși **15,0m** (aliniere posterioara).
- (7) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (8) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune și art. 612 din Codul Civil.
- (9) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii.
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a *P.U.Z. Faleză Dunării Galați* și reprezentată în planșa *II.2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice*.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (6) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice..

Accese pietonale:

- (4) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (5) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara străzilor publice, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare/locuință (apartament) **sub 100mp** suprafața utilă, **2 locuri** de parcare / locuință (apartament) **peste 100mp** suprafața utilă.
- (2) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor noi va fi de **20,0m**, echivalentul a **5(cinci)** niveluri supraterane **P+4**.
- (2) Poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (3) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
- (4) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelunge pe strada secundară pe o lungime de maxim **1/3 din lungimea fațadei**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora¹⁷.
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (8) 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 privește¹⁸:
 - a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea 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.;
- (9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (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 utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

¹⁷ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

¹⁸ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

- (5) Scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (6) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (7) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (9) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (10) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (11) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (12) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (13) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (14) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înnierbează și se plantează.
- (3) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.
- (4) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (5) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (6) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Nu se recomandă împrejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și celor cu acces public nelimitat.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și****ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Regimul de construire	L2n POT	L2n CUT
Clădiri construite în regim izolat	35%	1,9
Clădiri construite în regim cuplat	40%	2,2

- (1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor, precum și a etajului retras suplimentar, conform art. 12.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.4 M – ZONA PENTRU FUNCTIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni ($Sd \leq 250$ mp). Aceste zone sunt grupate, în general, în lungul arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Între str. Navelor și str. Ana Ipătescu este necesară fie impunerea folosinței publice a fâșiilor de teren din lungul pietonalului propus (pe digul existent și la nord de acesta), continuare a promenadei Falezii Inferioare spre Pescăriile Statului, fie realizarea unor schimburi de teren între Primărie și proprietari, indiferent de regimul actual de proprietate, pentru a asigura accesibilitatea pietonilor pe aceste parcele (prin realizarea unor portice, a unor terase de baruri/cafenele etc.).

Tipuri de subzone funcționale:

- M1 / M1a** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care nu este permisă prezența locuirii, (**SP+2, 3N**), **Hcornișă ≤ 12m**
- M2** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care nu este permisă prezența locuirii.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail

Funcțiuni complementare:

- Activități de depozitare producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M. - în unități cu maxim 9 salariați, $Sd \leq 250$ mp)
- Spații verzi și de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (2) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în

- celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (3) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (2), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.
 - (4) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) parcele, conf. L190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
 - (5) **M1** Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
 - (6) **M1** Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop
 - (7) **M2** Se recomandă păstrarea parcelarului existent; în cazul operațiunilor de divizare sau parcelare se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.Z., avizată și aprobată conform legii.
 - (8) **M1a** În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)
 - (9) În Z.C.P. 2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.
 - (10) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.
 - (11) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire și de desființare a construcțiilor existente.
 - (12) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa II.2.6.Reglementări urbanistice - Organizarea circulației auto și pietonale). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994)..
 - (13) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.
 - (14) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsurile speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

- (15) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (16) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.
- (17) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (18) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.
- (19) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- (20) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

M1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (3) Centre culturale, muzee, spații expoziționale (altele decât showroom);
- (4) Comerț en-detail, showroom-uri și altele asemenea;
- (5) Alimentație publică;
- (6) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (8) Sedii de companii de turism (informare turistică, vânzare/rezervare bilete, croaziere pe Dunăre etc.);
- (9) Clădiri de birouri aferente serviciilor publice și private de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport fluvial (T3A);
- (10) Ateliere de întreținere și reparații (ambarcațiuni, autoturisme);
- (11) Spații de comercializare / reparații / întreținere / depozitare a ambarcațiunilor;
- (12) Mici unități productive manufacturiere (I.M.M.) în unități cu maxim 9 salariați ($Sd \leq 250$ mp);
- (13) Sală de sport;

- (14) Stații de carburanți pentru ambarcațiuni;
- (15) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale;
- (16) Spații plantate;
- (17) Parcaje la sol și supraterane;

M2 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață - vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U.), showroom-uri și altele asemenea;
- (2) Comerț en-gros și en-detail;
- (3) Distribuția de carburanți;
- (4) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
- (5) Spații plantate.
- (6) Parcaje la sol, supraterane și subterane

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **M1** - Activități de depozitare - maxim 500 mp suprafață desfășurată;
- (2) **M1** – Locuințe de serviciu.
- (3) **M1** - În zonele de protecție a cursurilor de apă (20,0 m), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (4) **M2** - Activități de depozitare - maxim 2500 mp suprafață desfășurată;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală și colectivă;
- (2) Servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, sănătate și altele asemenea);
- (3) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (4) În subzonele de tip „a” este interzisă amplasarea în curți și pe construcții a panourilor publicitare de mari dimensiuni;
- (5) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (6) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (7) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;
- (8) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (9) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (10) **M1** - Activități de producție, distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse, desfășurate în unități cu mai mult de 9 angajați;
- (11) **M1** – Comerț en-gros;

- (12) **M2** - Activități de producție distribuție, depozitare, a materialelor și bunurilor produse, ateliere de manufactură, defășurate pe suprafețe și în clădiri de dimensiuni mici și medii (I.M.M. - în unități cu mai mult de 9 angajați);

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **M1** Pentru orice operațiune de divizare, comasare sau parcelare se va elabora o documentație de urbanism (vezi art. 1, alin. (4),(5),(6)), avizată și aprobată conform legii.
- (2) **M2** Se recomandă păstrarea parcelarului existent; în cazul operațiunilor de divizare sau parcelare se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.Z., avizată și aprobată conform legii.
- (3) **M1** - Pentru construcții dispuse izolat - suprafața minimă a parcelei 1000mp, cu un front la stradă de minim 25,0m.
- (4) **M1** - Pentru construcții dispuse cuplat - suprafața minimă a parcelei 500mp, cu un front la stradă de minim 18,0m.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Parcelele care NU se afla pe un lot adiacent unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În cazul în care construcția se amplasează în regim cuplat și pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei construcții.
- (3) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găsește calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan.
- (4) Se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate și aflate în perioada de valabilitate.
- (5) În cazul în care niciuna dintre situațiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor principale față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	Distanța minimă față de aliniament
Străzi de categoria a II-a	0,0m
Străzi de categoria a III-a și a IV-a	3,0m

- (6) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (7) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).

- (2) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (3) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente.
- (4) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (6) Pentru parcelele având funcțiuni publice care se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaș de cult distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m** iar distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de **7,0m**.
- (7) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
- (8) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Codul Civil.
- (9) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte (cu excepția cazului în care parcela este ocupată exclusiv de instituții publice).
- (2) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejurimilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze

naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice
- (6) În zonele limitrofe văilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, apărarea malurilor, îndiguiri, amenajare pereu, plantații, accese.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- (2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum **4,0m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (5) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (7) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (8) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (9) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.
- (10) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea sau realizarea de noi artere pietonale majore.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250,0m.

- (3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **M1** Hmax cornișă = **12,0m**
- (2) **M2** – Hmax = un singur nivel suprateran pentru funcțiunea principală, cu înălțimea necesară satisfacerii funcțiunii, recomandabil **15,0m**; în același volum construit, pentru funcțiunile administrative pot fi admise mai multe niveluri supraterane cu condiția nedepășirii înălțimii volumului aferent funcțiunii principale.
- (3) **M1** Pentru construcțiile noi situate pe străzi de categoria a II-a, poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (4) **M1** Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
- (5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (7) Pe parcele pe care, conform P.U.Z., se permite amplasarea de accente înalte, pot fi realizate clădiri cu înălțimea mai mare decât cea corespunzătoare zonei funcționale. Această înălțime este specifică fiecărui amplasament, conform planșei de reglementări. Suprafața proiectată la sol a accentului este de max. 25% din suprafața construită permisă a parcelei (edificabilul). În situația în care se optează pentru realizarea unui accent, amplasarea și conformarea clădirilor se vor face printr-o documentație de urbanism tip P.U.D., însoțită de studiu de însorire și ilustrare de arhitectură.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției de pe mal cât și cea de pe cursul Dunării.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (4) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea).
- (5) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (6) **M1a** Se interzice modificarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin intervenții ulterioare pentru clădirile monument istoric sau propuse spre clasare conform Planșei 2.5. Propuneri și Reglementări – Monumente istorice și obiective cu valoare culturală complexă.

- (7) **M1a** La construcțiile, amenajările și instalațiile tehnice existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (8) **M1a** Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (9) 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 privește¹⁹:
- 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.;
- (10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă, cu avizul autorităților competente.
- (2) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (3) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (4) 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.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (6) Rețelele și echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și telecomunicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)
- (7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără

¹⁹ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

- (8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (9) Rețelele existente de telecomunicații amplasate pe stâlpi se vor reamplasa în subteran.
- (10) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (11) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în incinta. Clădirile valoroase se vor pune în evidență prin iluminat conform unor proiecte de specialitate.
- (12) Suprafețele aleilor și altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (13) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (14) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
- (3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi constituite și amenajate existente în interiorul parcelelor.
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (5) Suprafețele aleilor și altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (6) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (7) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (8) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (9) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) **M1** - În zonele cu acces public – nu se admit împrejurimi.
- (2) **M1** – În zonele fără acces public nu se recomandă să se realizeze împrejurimi. Dacă acestea sunt necesare, se recomandă împrejurimi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.
- (3) Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public. Se recomandă împrejurimi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.

- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC.
- (5) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) **M1/M1a** – POT maxim = 65%.
- (2) **M2** – POT maxim = 50%.

ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **M1** – CUT maxim = 2,2; pentru accente CUT maxim = 2.6.
- (2) **M1a** – CUT maxim = 2,2
- (3) **M2** – CUT maxim = 1,0.
- (4) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent
- (5) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (6) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.5 GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește funcțiuni care aparțin gospodăriei comunale și funcțiuni care aparțin echipamentelor edilitare (captări de apă, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune).

Delimitarea acestor zone se face ținând cont de condițiile de protecție a rețelelor și echipamentelor și servituțiile impuse de acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se va face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

GC/GCa - Subzona pentru gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare:

Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (2) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (3) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (2), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.
- (4) **GC a** În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)

- (5) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.
- (6) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 536 / 1997 și H.G. nr. 930 / 2005 să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
- (7) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.
- (8) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor, realizarea parcajelor, realizarea pasajelor supraterane sau subterane.
- (9) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii portuare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- (10) Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea și al râului Siret, o zonă de protecție cu lățimea de 20 m. De asemenea, conform concluziilor studiilor de fundamentare, se definește o zonă inundabilă, delimitată topografic în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări preliminare.
- (11) Pe baza unui aviz de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în zona inundabilă se pot executa lucrări de apărare împotriva inundațiilor.
- (12) Pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”, obținut conform prevederilor art. 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în zona de protecție și în zona inundabilă se pot executa și alte categorii de construcții, condiționate de proiectarea și executarea acestora cu luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (13) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (14) Conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea și al râului Siret, o zonă de siguranță a căilor navigabile interioare de 30m de la marginea apei. În zona portului comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

- (15) În zona de siguranță a căilor navigabile, orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (16) În incinta portuară a portului comercial Galați, investițiile, precum și lucrările de modificare și modernizare a infrastructurii de transport naval se aprobă de către Ministerul Transporturilor.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare.
- (2) Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
- (3) Platforme pentru colectarea deșeurilor menajere din zonele de locuințe colective existente (L2, L3).
- (4) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură, fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
- (5) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. 536 / 1997 și HG 930 / 2005.
- (3) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară.
- (4) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice modificarea dimensiunilor parcelelor se va determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnico-edilitar.
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se va respecta situația existentă. Amplasarea de funcțiuni tehnice noi se va face conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și respectarea normelor sanitare în vigoare, **recomandabil minim 5,0m.**

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Se va păstra situația existentă. În cazul modificării utilizării terenului construcțiile noi vor respecta condițiile următoare:
- (2) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente cu funcțiuni publice și de locuit.
- (3) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de **5,0m** cu respectarea normelor tehnice și sanitare specifice.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.
- (5) În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote, vibrații sau miros sau în caz de risc tehnologic se va urmări respectarea cu strictețe a normelor specifice în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și cu respectarea normelor sanitare.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire), definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a *P.U.Z. Faleză Dunării Galați* și reprezentată în planșa *II.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice*.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice
- (6) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20,0 m în cazul de față), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (7) Echipamentele edilitare situate în zona de protecție a cursului de apă se vor executa și proteja conform legislației și normelor specifice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (5) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare ; se recomandă ca înălțimea maximă a clădirilor să nu depășească **7,0m**.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției de pe mal cât și cea de pe cursul Dunării.
- (3) Se vor evita construcții izolate și executate din materiale și culori stridente.
- (4) Se recomandă construirea posturilor de transformare în corpuri de clădire lipite de construcțiile existente sau propuse. Tratarea fațadelor va fi în acord cu clădirea principală și într-o manieră discretă.
- (5) La construcțiile existente, intervențiile de reabilitare vor respecta finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

- (3) Deversorul de canalizare pentru situații de urgență din zona Parcului 13 Iunie va fi reconfigurat pe baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legislației în vigoare cu scopul posibilității de realizare a pietonalului propus în lungul Str. Portului.
- (4) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (5) Scurgerea apelor meteorice de pe construcții se va face prin burlanee racordate subteran la canalizarea publică.
- (6) Evacuarea apelor meteorice de pe platforme se va asigura prin pante și canale închise, racordate la rețeaua majoră de canalizare.
- (7) Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare.
- (8) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (12) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (3) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (4) Pentru siguranța construcțiilor și rețelelor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmirile se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se vor păstra condițiile actuale de ocupare a terenurilor. În cazul în care sunt necesare modificări pentru funcțiunile tehnice acestea se vor face conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **GC** - Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

4.6 T – ZONA TRANSPORTURILOR

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește funcțiunile care deserveșc activitățile de transport fluvial și piețele urbane (suarul La Elice). Aceștea includ atât echipamentele strict legate de buna funcționare a acestor activități, cât și dotările conexe (administrație, servicii publice și private) strict legate de activitățile de transport.

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

Tipuri de subzone funcționale:

- T1a** Subzona pentru piețe urbane - arii urbane cu acces pietonal nelimitat și caracter public pronunțat. Ele se află în domeniul public și constituie o resursă identitară majoră pentru mun. Galați (suarul La Elice, malul Dunării în zona Falezii Inferioare)
- T3** cuprinde subzonele T3A și T3B:
- T3A** Administrație publică și servicii private administrative în legătură directă cu activitatea de transport fluvial (clădiri de birouri).
- T3B** Funcțiunea dominantă a zonei este cea de deservire a transportului fluvial (platforme, infrastructură de tip portuar, puncte amenajate de îmbarcare / debarcare etc).

4.6.1. T1a – SUBZONA PIETELOR PUBLICE REPREZENTATIVE

DESCRIEREA ZONEI

Această subzonă concentrează arii urbane cu acces pietonal nelimitat și caracter public pronunțat. Ele se află în domeniul public și constituie o resursă identitară majoră pentru mun. Galați (T1a-La Elice)

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

Tipuri de subzone funcționale: T1a

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Piețe publice reprezentative (suarul La Elice).

Funcțiuni complementare:

- Spații verzi, zone de parcare a autovehiculelor.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.
- (2) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa *II.2.6. Propuneri și Reglementări - Organizarea circulației auto și pietonale*). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (3) **T1a – Zona Scuarului la Elice** - este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiului, care să conducă la tratarea unitară a acestuia, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic și Studiu geotehnic – Studii de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați și recomandărilor prevăzute în Memoriul general și planșele 2.3., 2.4.1. și 2.4.2., aferente acestuia.
- (4) Studiile menționate la ART. 1., alin. (3) vor ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație auto și pietonale.
- (5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de reparații și întreținere.
- (6) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (7) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (8) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (7), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.
- (9) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0 m) și în zona inundabilă este permisă amplasarea monumentelor de for public, amenajări pentru joacă și echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor și prinasumarea, printr-o declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (10) Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate și a legislației specifice monumentelor de for public.
- (11) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.
- (12) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (2) și cu autorizația autorității locale abilitate.
- (13) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Piețe publice, alei pietonale.
- (2) Spații plantate
- (3) Monumente de for public

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **T1a – ZCP 1** Mici dotări comerciale în construcții temporare realizate pe baza unor proiecte tip puse la dispoziție de primărie. Amplasarea acestora se va realiza conform studiului general de restructurare de la Art. 1 alin. (1) Subzona V2.
- (2) Echipamente tehnice (se execută în varianta de amplasare subterană).

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Parcaje la sol.
- (2) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3)

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3)

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3)
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3)
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) În zona situată în interiorul perimetrului delimitat non aedificandi (din cauza instabilității versantului) este permisă amplasarea construcțiilor destinate funcțiunilor menționate la ART.2 și ART.3 numai având la bază un studiu de specialitate privind stabilitatea taluzurilor.
- (2) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul carosabil ocazional din circulațiile publice pentru întreținere și aprovizionare.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil să se facă direct din drumul public.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (4) Este obligatoriu ca accesul pietonal să se facă direct din drumul public.
- (5) Accesese pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dizabilități.
- (6) Este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să nu încurce circulația pietonală și să fie separate prin marcaje
- (7) Suprafețele mineralizate vor avea un grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcaje la sol se vor dimensiona și dispune în afara spațiilor destinate desfășurării activităților de tip T1a, dar în apropierea acestora și fără să afecteze circulațiile publice existente.
- (2) Parcarea autovehiculelor se va asigura astfel încât să afecteze cât mai puțin imaginea urbană și perceperea amenajărilor și monumentelor de for public.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor/amenajărilor și conform legislației în vigoare.
- (4) Se vor amplasa rasteluri pentru staționarea bicicletelor.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3) , dar nu vor depăși înălțimea de 5 m, cu excepția monumentelor de for public.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
- (3) Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel.
- (4) Tratatrea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon printr-un sistem de canalizare funcțional;
- (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

- (3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
- (4) Se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigației spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiilor sau să altereze aspectul general al zonei
- (5) Pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară este obligatorie racordarea acestora la toate utilitățile disponibile în zonă. Rețele și echipamente se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare.
- (6) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zonele de tip **T1a** se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal și vertical.
- (7) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel pe arbori sau pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric.
- (8) Se va asigura un iluminat unitar pentru fiecare zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj existente (vezi ART 1, alin 3).
- (9) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru fiecare zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la ART. 1, alin. (3).

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform prevederilor studiului menționat la ART 1, alin. (3), conf. specificațiilor echipamentelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleză Dunării Galați.
- (3) Pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de acestea.
- (4) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Este interzisă împrejmuirea amenajărilor publice.
- (2) Dacă este necesar, echipamentele tehnice vor fi împrejmuite conform normelor tehnice și legislației în vigoare.
- (3) Monumentele de for public se pot împrejmui cu un gard care nu va depăși înălțimea de 0,5m.
- (4) Se poate recurge la împrejmuiuri decorative vegetale.
- (5) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Nu este cazul

4.6.2. T3 – SUBZONA TRANSPORTURILOR FLUVIALE

DESCRIEREA ZONEI

Subzona pentru transporturi fluviale cuprinde construcții și echipamente necesare deservirii și bunei funcționări a infrastructurii și traficului fluvial (gări fluviale, incinte tehnice portuare, puncte de îmbarcare etc).

Tipuri de subzone funcționale: T3A și T3B

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

T3A - Administrație publică și servicii private administrative în legătură directă cu activitatea de transport fluvial (clădiri de birouri).

T3B - Funcțiunea dominantă a zonei este cea de deservire a transportului fluvial (platforme, infrastructură de tip portuar, puncte amenajate de îmbarcare / debarcare etc); spații verzi, zone de parcare a autovehiculelor; pentru subzona T3Ba se propune restaurarea și revalorificarea cheiului și a pereului de piatră (portul vechi) între scările de acces ale Falezii și Bazinul Docurilor.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) **T3A** Se recomandă menținerea parcellarului și a funcțiunilor actuale în clădirile existente.
- (2) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (3) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (4) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (3), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.
- (5) **T3Aa, T3Ba** - În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)
- (6) În Z.C.P. 2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

- (7) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.
- (8) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (9) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (10) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (11) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.
- (12) Este obligatorie punerea în valoare a traseelor pietonale / promenade existente și se va menaja posibilitatea lărgirii acestora.
- (13) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

T3A – Utilizări admise

- (1) Gară fluvială.
- (2) Clădiri de birouri aferente serviciilor publice și private de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport fluvial.
- (3) Parcaje la sol.
- (4) Circulații pietonale majore / Promenade
- (5) Spații plantate.
- (6) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.

T3B – Utilizări admise

- (1) Platforme de acostare, puncte de îmbarcare / debarcare, infrastructură de tip portuar.
- (2) Distribuția de carburanți pentru ambarcațiuni.
- (3) Parcaje la sol.

- (4) Spații plantate.
- (5) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **T3Aa** Alimentație publică, activități culturale, muzeu – Gara Fluvială

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **T3A** - Se recomandă menținerea parcelarului existent.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **T3A** - Se recomandă menținerea situației existente.
- (2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor tehnice conform specificațiilor tehnice

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **T3A** - Se recomandă menținerea situației existente.
- (2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor tehnice - conform normelor tehnice și legislației în vigoare.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.
- (4) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune și art. 612 din Codul Civil.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **T3A** - Se recomandă menținerea situației existente.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.
- (3) Se interzice alipirea echipamentelor tehnice de construcțiile existente.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă supusă riscurilor naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

- (2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția autospecialelor de intervenție.
- (2) Se vor asigura condiții de acces adecvate pentru autovehiculele operatorilor de salubritate și pentru cele destinate întreținerii și reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

- (3) Accesese pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (4) **T3A** Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **T3A** Pentru parcelele pe care se desfășoară activități fără caracter public, staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor/amenajărilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **T3A** Se menține situația existentă.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției de pe mal cât și cea de pe cursul Dunării.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- (4) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente și imitarea materialelor naturale.

- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor
- (6) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și ușoare, tratate, care să se integreze în specificul dunărean și adecvate unui cadru urban modern deopotrivă.
- (7) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (9) **T3Aa** Pentru clădirile situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (10) Se interzice folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea).
- (11) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (12) 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 privește²⁰:
 - 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.;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) 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.
- (2) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (3) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (4) Rețelele și echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și telecomunicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)

²⁰ Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

- (5) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.
- (6) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (7) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (8) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în incinta. Clădirile valoroase se vor pune în evidență prin iluminat conform unor proiecte de specialitate.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) **T3A** - Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (2) **T3A** - Suprafețele aleilor pietonale sau carosabile și a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMURI

- (1) Construcțiile și parcelele afectate folosinței publice sau semi-publice nu se vor împrejmui pe latura / laturile către domeniul public.
- (2) **T3B** – dacă din considerente tehnice sau de siguranță sunt necesare împrejurimi, acestea se vor realiza conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,00 m și să fie transparentă.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) **T3A** POT existent = POT propus
- (2) **T3B** nu este cazul

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **T3A** POT existent = POT propus
- (2) **T3B** nu este cazul

4.7 R – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE EXISTENTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnice de importanță majoră la nivel național, regional, județean sau zonal (instalații și echipamente tehnice ale Uzinei de Apă I – în conservare - necesare funcționării Uzinei de Apă II).

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea tehnico-edilitară

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele administrative.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.
- (2) Noile dotări tehnice vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 536 / 1997 și H.G. nr. 930 / 2005 să aibă un impact minim asupra țesutului urban.
- (3) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.
- (4) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor, realizarea parcajelor, realizarea pasajelor supraterane sau subterane.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice echipamentelor tehnice de importanță majoră.
- (2) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Cladiri administrative in stricta legatura cu functiunea principala.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. 536 / 1997 și HG 930 / 2005.
- (2) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară.
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice, cu respectarea normelor sanitare și a legislației în vigoare.
- (2) Pentru cladirile administrative, se recomandă preluarea alinierii clădirilor învecinate cu excepția cazurilor în care sunt prevăzute intervenții de lărgire a străzii.
- (3) Minim **5,0m** de la aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente dacă nu se poate identifica o situație conform cu cea de la alineatul anterior.
- (4) Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de minim **3,0m** cu respectarea normelor tehnice și sanitare specifice.
- (2) Pentru cladirile administrative distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (3) Pentru cladirile administrative distanța minimă dintre construcții și limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă se va fi conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și respectarea normelor sanitare și a legislației în vigoare.
- (2) Pentru cladirile administrative distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (3) Distanța de la alineatul anterior se poate reduce la ½, dar nu mai puțin de **3,0m** dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- (4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (4) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **5,0m** direct din drumul public.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- (5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (6) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accese pietonale:

- (7) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.
- (2) Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă a clădirilor va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2**.
- (3) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, iar volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- (4) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor
- (6) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (7) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea).
- (8) Se interzice realizarea unor mansarde false.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (4) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (5) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) **R** - POT maxim = **70%**, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **R** - CUT maxim = **0,6** pentru clădiri de birouri și administrative.
- (2) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.8 V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

4.8.1. V1 / V1a – Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate.

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă este specifică parcurilor, scuarurilor și plantațiilor existente în zona studiată: Parc Viva, Parc Micro 21, parte a Parcului Televiziunii, Parc 13 Iunie și alte fâșii plantate/înierbate.

Subzona este formată din spații plantate, circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, joacă și odihnă, iluminat public și decorativ, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Aceste subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare a spațiului public și de valorificare a perspectivelor valoroase:

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente;
- Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante pentru favorizarea perspectivelor valoroase;
- Alegerea corespunzătoare condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil ce poate fi utilizat pe o perioadă cât mai lungă de timp pe parcursul anului (umbră, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) și care favorizează perspectivele valoroase;
- Realizarea unor insule de umbră care să creeze confort urban și să încurajeze utilizarea spațiului.
- Regândirea designului și amplasării mobilierului urban în conformitate cu importanța spațiului și al rolului său în cadrul spațiilor publice;
- În cadrul parcurilor se impun:
 - Remodelare spațială: spații cu ambianțe, utilități și funcțiuni diferențiate;
 - Amplasarea locurilor de joacă pentru copii în relație cu zonele rezidențiale, dar și cu spațiile interioare ale parcului;
 - Utilizarea peisajelor exterioare favorabile în amenajarea parcului;
 - Îmbunătățirea accesibilității: accesele pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiilor de tip **V1**, care să conducă la tratarea unitară a acestora, conf. recomandărilor din Studiul peisajistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați și recomandărilor prevăzute în Memoriul general și planșele 2.3., 2.4.1. și 2.4.2., aferente acestuia.
- (2) Studiul menționat la ART. 1., alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile și pietonale).
- (3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.
- (4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).
- (5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.
- (6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) și (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și le zonele plantate.
- (7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.
- (8) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.
- (9) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

- (10) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (11) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (10), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.
- (12) Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate și a legislației specifice monumentelor de for public.
- (13) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.
- (14) Se interzic orice construcții, instalații sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi (inclusiv trasee pietonale, promenade), modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.
- (15) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0 m) și în zona inundabilă este permisă amplasarea monumentelor de for public, amenajări pentru joacă și echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor și prinasumarea, printr-o declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (16) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (17) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (18) Se interzice amplasarea de panouri de afișaj și publicitate stradală cu excepția panourilor de informare și orientare turistică.
- (19) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) și cu autorizația autorității locale abilitate.
- (20) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zona funcțională **V1/V1a**.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații plantate.
- (2) Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.
- (3) Amenajări pentru joacă și odihnă.
- (4) Parc Viva – amenajări pentru sport
- (5) Fântâni, cișmele, foșoare, amenajări pentru belvedere.
- (6) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Amenajări și construcții pentru monumente de for public, expoziții temporare, activități socio – culturale în aer liber, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- (4) Se interzice diminuarea suprafețelor plantate și a spațiilor verzi, realizarea oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de spațiu verde, conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 114/2007.
- (5) Alte funcțiuni decât cele menționate la ART.2 și ART3.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Spațiile de tip **V1/V1a** trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare; recomandabil, se va asigura o retragere de cel puțin 3,00 m față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1 alin. 1) a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată într-o zonă de tip V1 afectată de riscuri naturale, documentația prevăzută la ART.1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) În zona situată în interiorul perimetrului delimitat „non aedificandi” (din cauza instabilității versantului) este permisă amplasarea construcțiilor destinate funcțiunilor menționate la ART.2 și ART.3 numai având la bază un studiu de specialitate privind stabilitatea taluzurilor.
- (3) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj, etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- (5) În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto/velo se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- (6) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban etc.)

- (7) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesul ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere²¹.

Accese pietonale:

- (8) Accesul pietonal trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (9) Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.
- (10) În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.
- (11) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere²².

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiilor destinate desfășurării activităților de tip **V1/V1a**, dar în apropierea acestora și fără să încurce circulațiile publice existente.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor / instalațiilor și amenajărilor se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate și a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în colectorul principal de evacuare sau în Dunăre, după caz;
- (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
- (4) Acolo unde este cazul, se va asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiilor și activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora).

²¹ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

²² Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

- (5) Pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară este obligatorie racordarea acestora la toate utilitățile disponibile în zonă. Rețele și echipamente se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare.
- (6) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează subzonele se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelilor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal și vertical. Marcajele respective vor fi însă discrete pentru a nu altera aspectul general al amenajării.
- (7) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (8) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei și pe scări, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin. (1). Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (9) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la ART: 1, alin. (1).

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform prevederilor studiului menționat la ART 1, alin 1, conf. specificațiilor tehnice ale instalațiilor pentru joacă și ale echipamentelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleza Dunării Galați.
- (3) Va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelișului foliar, diminuarea curenților de aer și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.
- (4) De regulă, suprafețele pietonale centrale vor fi separate de zonele plantate prin intermediul unor elemente constructive care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de ședere, coșuri de gunoi etc.
- (5) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile cadastrului verde cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.
- (6) Pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de acestea.
- (7) Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare).
- (8) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Nu se recomandă împrejmuirea către zona de acces a publicului.
- (2) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime sau prin borduri.
- (3) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (4) Pentru împrejmuiri se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a) soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b) gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare etc.
- (5) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (6) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) Suprafața construită la sol însumată a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor se va stabili prin studiul menționat la ART.1, alin. (1), recomandabil 15% din suprafața totală a zonei.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim = nu este cazul.

4.8.2. V2/V2a– Subzona spațiilor plantate, a amenajărilor și construcțiilor Falezei Inferioare și a taluzului de racord

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă desemnează Faleza Inferioară (spații publice verzi amenajate și neamenajate, monumente de for public, alei și scări de acces, amenajări pentru joc și odihnă, spații amenajate pentru activități socio-culturale) și taluzul de racord cu Faleza Superioară.

În cadrul acestei subzone:

- A fost propusă crearea muzeului în aer liber: Metaloteca Dunării Galați;
- A fost instituită Zona Construită Protejată nr. 1 – Faleza

Tratarea acestei subzone presupune luarea în considerare a recomandărilor și restricțiilor impuse de studiile de fundamentare ale P.U.Z. Faleza Dunării Galați.

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă

Măsuri și restricții geotehnice și hidrogeotehnice:

- Eliminarea stăgărilor de ape meteorice și evacuarea lor rapidă și eficientă la emisari curenți din zonă; urmărirea protejării sistemului de drenaj – inspecție exhaustivă și reparații.
- Implementarea unui sistem permanent de supraveghere a nivelului pânzei freatice, alcătuit din foraje piezometrice amplasate după un plan bine stabilit în funcție de probabilitatea apariției în timp a poziției nivelului apei în structura taluzelor pentru supraveghere stabilității taluzurilor falezei.
- Efectuarea de măsuri topografice sistematice pe reperi ficși și mobili instalați după proiect.

Măsuri și recomandări ale studiului peisagistic:

- Necesitatea realizării unui proiect integrat care să trateze unitar spațiul definit ca „Faleza Inferioară” a Mun. Galați, inclusiv taluzul de racord cu Faleza Superioară.
- Constituirea unor locuri cu ambianțe personalizate, acordând o atenție deosebită confortului fizic, adecvării la climă și la necesitățile locuitorilor.
- Compoziția spațială trebuie să aibă în vedere punerea în evidență a monumentelor existente și să permită amplasarea de noi monumente ce vor da personalitate sitului.
- Realizarea amenajărilor care să permită contactul locuitorilor cu apa: pontoane, platforme pentru belvedere, ambarcațiuni de agrement etc.
- Multiplicarea activităților și evenimentelor care să atragă vizitatori / turiști
- Accesibilizarea zonei (scări, rampe cu pantă mică, scări rulante, lifuri etc.) pentru toate tipurile de utilizatori

Măsuri și recomandări ale studiului monumentelor de for public (organizarea Metalotecii presupune mai multe măsuri importante):

1. Delimitarea incintei sau incintelor Metalotecii Dunării
2. Reamplasări ale monumentelor – regruparea monumentelor existente (conf. Studiului de fundamentare **I.1.7.B. STUDIUL MONUMENTELOR DE FOR PUBLIC** al prezentului P.U.Z.)
3. Zone de extindere a muzeului
4. Asigurarea personalului: cercetători, muzeografi, supraveghetori, paznici, întreținere instalații apă și electrice, întreținere spații verzi ș.a.
5. Organizarea muzeului: împrejmuire, intrări/ieșiri, birouri, sală conferințe, administrație, comerț/bilete, WC public, panouri de prezentare, signaletică monumente;
6. Traseu vizitare – alei pietonale, persoane cu handicap, biciclete (rastele biciclete), tren electric (titi-car), circulație utilitară.

7. Amenajări ambientale: plantații și amenajări peisagistice, alei, pavaje, iluminare decorativă, iluminare generală, jocuri de apă și bazine, fântâni apă de băut (cișmele), apă de stropit, mobilier urban (bănci, stâlpi, coșuri etc.).

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiului de tip V2 (Faleza Inferioară și taluzul de racord), care să conducă la tratarea unitară a acestuia, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați și recomandărilor prevăzute în Memoriul general și planșele 2.3., 2.4.1. și 2.4.2., aferente acestuia.
- (2) Studiul menționat la ART.1, alin. (1) și orice alte intervenții ulterioare vor fi avizate de M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (3) Studiul menționat la Art. 1, alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare/redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile și pietonale).
- (4) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.
- (5) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).
- (6) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.
- (7) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) și (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și le zonele plantate.
- (8) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de reparații și întreținere.
- (9) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban, etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

- (10) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (11) Orice intervenție asupra monumentelor de for public și amplasarea unor noi monumente se vor face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate.
- (12) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi pietonale sau pentru biciclete.
- (13) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.
- (14) În zona de protecție a cursurilor de apă (20 m) și în zona inundabilă este permisă amplasarea monumentelor de for public, amenajări pentru joacă și echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor și prinasumarea, printr-o declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (15) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (16) În zona de siguranță a căilor navigabile (30,0m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (17) Se interzice amplasarea de panouri de afișaj și publicitate stradală cu excepția panourilor de informare și orientare turistică.
- (18) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) și cu autorizația autorității locale abilitate.
- (19) Este interzisă orice schimbare de destinație a parcelelor cuprinse în zona funcțională V2.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații plantate.
- (2) Circulații pietonale majore de tip promenadă, circulații pietonale de legătură și circulații ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.
- (3) Amenajări și construcții pentru monumente de for public, expoziții, activități socio-culturale marcate în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și reglementări urbanistice și în Planșa 2.3. Propuneri și Reglementări – Monumente de for public și Peisaj (1).

- (4) Amenajări pentru joacă și odihnă.
- (5) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (6) Fântâni, foșoare, spații pentru belvedere.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În zona de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0m) sunt permise lucrări de întreținere, consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (2) instalarea semnelor și semnalelor de navigație

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- (4) Realizarea oricăror construcții care nu servesc funcțiilor specificate la ART. 2 și ART 3.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se mențin parcelele existente
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea monumentelor de for public, a foșoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi, ART. 1, alin. 1), conf. normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea monumentelor de for public, a foșoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea monumentelor de for public, a foșoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată într-o zonă de tip V2, documentația prevăzută la ART.1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

- (2) În zona taluzului de racord cu Faleza Superioară este permisă amplasarea construcțiilor destinate funcțiilor menționate la ART.2 și ART.3 numai având la bază un studiu de specialitate privind stabilitatea taluzului.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea zonei de tip V2 într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (6) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj, etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- (5) Amenajarea pistelor de biciclete se va face separat de circulația pietonală; pistele vor fi marcate.
- (6) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban etc.)
- (7) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere²³.
- (8) Pentru circulația autovehiculelor care asigură întreținerea spațiului verde sau a malului de apă se va asigura un spațiu corespunzător fără amenajarea de spații pentru parcare.

Accese pietonale:

- (9) Accesurile pietonale pe spațiile de tip **V2** trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare; vor fi prevăzute pe taluz accesuri prin scări, rampe cu panta mică, scări rulante, lifturi.
- (10) Pentru spațiile de tip **V2** cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

²³ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

- (11) În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.
- (12) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere²⁴.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiile aferente subzonelor de tip **V2**.
- (2) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiilor destinate desfășurării activităților de tip **V2**, dar în apropierea acestora și fără să încurce circulațiile publice existente.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor/instalațiilor (monumente de for public, foișoare, cișmele, puncte de belvedere) va fi stabilită pe baza studiilor de specialitate și a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare..

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se va asigura evacuarea apelor meteorice printr-un sistem de canale care să deverseze apele meteorice în colectorul principal de evacuare de la baza taluzului sau în Dunăre, după caz;
- (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (3) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiilor și activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora²⁵).
- (4) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi din zonă sau care vin în contact cu zona, la toate utilitățile disponibile în zonă. Construcțiile provizorii (de tip chioșc) se vor racorda la rețeaua de energie electrică.
- (5) Rețele și echipamente(electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zona se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal și vertical.

²⁴ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

²⁵ În cazul acestui tip de efectiv vegetal, acoperirea cu apă a frunzelor împiedică procesul de respirație, fapt care duce în final la debilitarea învelișului foliar)

- (6) Se interzice postarea pe arbori, stâlpi de iluminat sau clădiri a cablurilor de electricitate și de telecomunicații.
- (7) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei și pe scări, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin 1. Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (8) Se recomandă asigurarea accesului la internet wireless.
- (9) Se interzice amplasarea toaletelor ecologice și a containerelor pentru deșeuri pe spațiul verde. Amplasarea acestora se va stabili în planul de amenajare specificat la ART. 1, alin. (1).
- (10) Colectarea deșeurilor din zona de promenadă se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga faaleză. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la ART. 1, alin. (1).

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studiului de specialitate (vezi ART. 1, alin 1)
- (2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleză Dunării Galați.
- (3) Va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelișului foliar, diminuarea curenților de aer și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.
- (4) De regulă, suprafețele pietonale centrale vor fi separate de zonele plantate prin intermediul unor elemente constructive care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de ședere, coșuri de gunoi etc.
- (5) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile cadastrului verde cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.
- (6) Spațiile verzi și spațiile mineralizate se vor concepe într-o proporție favorabilă celor plantate. Pentru suprafețele mineralizate se recomandă utilizarea de materiale și alcătuirea de configurații menite să permită surgerea apelor meteorice, astfel încât să se evite sigilarea suprafețelor de sol.
- (7) Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare)
- (8) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) În zonele cu acces public – nu se admit împrejmuiuri cu excepția celor de siguranță.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Suprafața construită la sol însumată a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor se va stabili prin studiul menționat la ART.1, alin. (1), recomandabil 20% din suprafața totală a zonei.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Nu este cazul

4.8.3. V3 și V4 – Subzona spațiilor plantate pe taluzuri și subzona spațiilor plantate de protecție

I. GENERALITĂȚI

Subzona **V4** cuprinde culoare de protecție față de infrastructura tehnică (circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice) și culoare de separare a două funcțiuni diferite (CB, M / V).

Subzona **V3** se referă strict la spații plantate pe taluzurile aflate în limita PUZ Faleză Dunării Galați (din această categorie nu face parte taluzul dintre promenada Faleză Dunării și Bd. Faleză; acest taluz este inclus în subzona funcțională **V2**).

a - Zone și subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

Aceste subzone vor fi supuse unor operațiuni de eliminare/diminuare a riscurilor naturale și de valorificare a perspectivelor valoroase:

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente;
- Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante pentru favorizarea perspectivelor valoroase;
- Alegerea corespunzătoare condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și care favorizează perspectivele valoroase;
- Pentru stabilizarea taluzurilor se va avea în vedere plantări cu rol de protecție și de consolidare (arbuști cu rădăcini trăsante), utilizarea de specii cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă, precum *Amorpha fruticosa* (salcâm mic), *Berberis vulgaris* (dracilă), *Tamarix ramosissima* (cătină roșie) etc.
- Vor fi realizate plantări care să asigure drenarea pantelor.
- În cadrul realizării plantărilor o atenție deosebită va fi acordată perspectivelor către Dunăre și alte obiective de interes.

Pentru realizarea acestor obiective se vor întocmi studii de specialitate (peisagistice, tehnice).

În cazul subzonei **V3**, pentru a se asigura stabilitatea taluzurilor, trebuie să se țină cont de recomandările și interdicțiile Studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare al P.U.Z. Faleză Galați, dintre care menționăm:

- Respectarea strictă a limitei de constructibilitate pe versant
- Verificarea și remedierea sistemului de colectare și dirjare spre un emisar în funcțiune, a apelor de precipitații
- Verificarea și remedierea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și de canalizare
- Se interzice ca pe panta versantului terasei Siretului să se realizeze orice tip de construcții, cu excepția amenajărilor ușoare pentru a căror realizare se vor întocmi calcule de stabilitate și amenajări ale versanților.
- Inserarea reperilor de tasare mobili pentru a urmări comportarea în timp a umpluturilor ravenelor care au existat în versanți, ca o componentă a sistemului de monitorizare și verificare periodică a comportării terenurilor supuse riscurilor.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiilor de tip V3, care să conducă la tratarea unitară a acestora, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic și Studiu geotehnic – Studii de fundamentare ale P.U.Z. Faleza Dunării Galați și recomandărilor prevăzute în Memoriul general și planșele 2.3., 2.4.1. și 2.4.2., aferente acestuia.
- (2) Studiul menționat la ART. 1., alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile și pietonale).
- (3) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de reparații și întreținere.
- (4) Se interzic orice construcții, altele decât cele necesare întreținerii și accesului la instalații tehnice.
- (5) Se interzice ca pe panta versantului terasei Siretului să se realizeze orice tip de construcții, cu excepția amenajărilor ușoare (scări, rampe cu panta mică, lifturi, scări rulante) pentru a căror realizare se vor întocmi calcule de stabilitate și amenajări ale versanților.
- (6) Este interzisă orice schimbare de destinație a terenurilor.
- (7) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.
- (8) **V3** Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate.
- (9) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.
- (10) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (7), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.
- (11) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.
- (12) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (13) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) și cu autorizația autorității locale abilitate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **V3** Spații plantate cu rol de stabilitate a terenului și rol peisajer
- (2) **V3** Monumente de for public
- (3) **V4** Spații plantate cu rol de protecție
- (4) Instalații tehnice
- (5) Circulații pietonale / ciclabile și ocazional carosabile necesare întreținerii și accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice, inclusiv în cazul culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **V4** Piste de biciclete care asigură legătura cu alte subzone funcționale.
- (2) Circulații pietonale de legătură, accese, scări, rampe cu pantă mică, lifturi, scări rulante.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- (4) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică (circulații majore, rețele de transport a energiei electrice)
- (5) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Spațiile de tip V3 și V4 trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată într-o zonă de tip V3/V4, documentația prevăzută la ART.1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale sau antropice care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) La realizarea construcțiilor necesare acceselor (rampe și scărilor de acces, lifturi) se va avea în vedere atât instabilitatea versantului cât și normele de proiectare seismică în vigoare.
- (3) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile pentru întreținere și accesul la instalații tehnice.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (4) **V3** Legăturile pietonale care tranzitează zona se vor organiza conform legislației în vigoare, în special cele privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în spațiile deschise de interes public.
- (5) Este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.
- (6) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Nu este permisă staționarea autovehiculelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor/ instalațiilor se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate conform normelor tehnice.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform normelor tehnice și recomandărilor Studiului peisagistic – Studiu de fundamentare al PUZ Faleză Dunării Galați;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigării spațiilor verzi și evacuării apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional;
- (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
- (4) Se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiilor sau să altereze aspectul general al zonei
- (5) Pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară se vor realiza rețele de racordare îngropate.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zona se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal și vertical.
- (8) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei și pe scări, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin 1. Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (9) Se interzice amplasarea toaletelor ecologice și a containerelor pentru deșeuri pe spațiul verde
- (10) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la ART: 1, alin. (1).
- (11) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (12) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform prevederilor studiului menționat la ART 1, alin 1, conf. specificațiilor tehnice ale instalațiilor pentru joacă și ale echipamentelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleză Dunării Galați.
- (3) **V3** Se impune utilizarea de specii vegetale cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleză Dunării Galați.
- (4) Pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Este recomandabil să nu existe împrejmuire decât dacă normele tehnice o impun.
- (2) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (3) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a) Soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b) Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.
- (4) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (5) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) Suprafața ocupată la sol se va stabili prin studiul menționat la ART.1, alin. (1), în funcție de strictul necesar pentru buna funcționare a legăturilor (pietonale, ciclabile) dintre zonele funcționale adiacente.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Nu e cazul.

4.8.4. V5– Subzona spațiilor verzi inundabile

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă reprezintă spațiile plantate cu valoare ecologică deosebită, caracterizate ca spații cvasi-naturale (zone ce înglobează o vegetație cu creștere spontană: pădure de salcii, zone colmatate etc.) și spații propuse spre ecologizare; în cadrul ei se pot desfășura circulații pietonale și lucrări de întreținere.

Aceste subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de protejare și valorificare a ecosistemelor valoroase:

- Menținerea ecosistemului existent și conservarea acestuia;
- Menținerea sub control a dezvoltării vegetației spontane și realizarea amenajărilor de agrement specifice zonelor inundabile;
- Adoptarea metodelor moderne de *water management* specifice siturilor inundabile, utilizând specii de plante adecvate;

Realizarea acestor obiective pot fi realizabile prin:

- Amenajare minimală, limitată la trasee pietonale din materiale naturale care să nu afecteze ecosistemele existente.
- Gestionare minimală, limitată la curățarea periodică a pădurii de salcii și a vegetației spontane.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiilor de tip **V5**, care să conducă la tratarea unitară a acestora, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleză Dunării Galați și recomandărilor prevăzute în Memoriul general și planșele 2.3., 2.4.1. și 2.4.2., aferente acestuia.
- (2) Studiul menționat la ART. 1., alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile și pietonale).
- (3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.
- (4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).
- (5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.
- (6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) și (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și la zonele plantate.

- (7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.
- (8) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban etc - de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.
- (9) Se interzic orice construcții, altele decât cele necesare întreținerii și accesului la instalații tehnice.
- (10) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi pietonale sau pentru biciclete.
- (11) În zona de protecție a cursurilor de apă (20 m) și în zona inundabilă este permisă amplasarea de amenajări, instalații și echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor și prin asumarea, printr-o declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (12) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (13) Se interzice amplasarea de panouri de afișaj și publicitate stradală cu excepția panourilor de informare și orientare turistică.
- (14) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) și cu autorizația autorității locale abilitate.
- (15) Este interzisă orice schimbare de destinație a terenurilor.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații plantate cu valoare ecologică deosebită (sălciniș existent)
- (2) Plantații cu rol de ecologizare (zone propuse spre ecologizare, marcate în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și reglementări urbanistice preliminare).
- (3) Instalații de întreținere.
- (4) Circulații pietonale / promenade.
- (5) Circulații pietonale necesare întreținerii și accesului la instalații tehnice, cu respectarea normelor specifice.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Instalații tehnice necesare subzonelor de tip **V6** (adiacentă subzonei V5) cu respectarea normelor specificate la ART.1.
- (2) Alei ocazional carosabile pentru întreținere, drum de halaj

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- (2) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR**ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către circulațiile pietonale și aleile ocazional carosabile pentru întreținere și drum de halaj.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice instalație sau amenajare aflată într-o zonă de tip **V5**, documentația prevăzută la ART.1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării acestora, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile pentru întreținere și drum de halaj.
- (2) Este obligatoriu ca accesul ocazional carosabil să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Pentru circulația autovehiculelor care asigură întreținerea spațiului verde sau a malului de apă se va asigura un spațiu corespunzător fără amenajarea de spații pentru parcare.

Accese pietonale:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile pietonale pentru întreținere și accesul la instalații tehnice și către circulațiile pietonale / promenade.
- (2) Este obligatoriu ca accesul pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Accesele pietonale se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în spațiile deschise de interes public.
- (4) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere²⁶.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Nu este permisă staționarea autovehiculelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Nu este cazul

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Pentru instalații tehnice conform normelor specifice, asigurându-se integrarea acestora în mediul natural.
- (2) Amenajare minimală, limitată la trasee pietonale din materiale naturale care să nu afecteze ecosistemele existente.
- (3) Se vor utiliza materiale ușoare, naturale care să poată fi ușor înlocuite după inundații.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice printr-un sistem de canale de scurgere a apelor pluviale cu descărcare în Dunăre, aflat în relație cu funcțiunile adiacente.
- (2) Se va evita trecerea rețelelor de echipare edilitară în zona inundabilă, cu excepția celor strict necesare. Se va asigura securitatea rețelelor în caz de inundații.
- (3) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin 1

²⁶ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

- (4) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la ART: 1, alin. (1).

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (5) Conform studiului de specialitate (vezi ART 1, alin 1)
- (6) Se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleză Dunării Galați.
- (7) Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare)
- (8) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Este recomandabil să nu existe împrejmuire decât dacă normele tehnice și de siguranță o impun.
- (2) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (3) Gardul va folosi următoarele caracteristici: gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare etc.
- (4) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Nu este cazul

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Nu este cazul.

4.8.5.V6 – Subzona pentru spații plantate pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive.

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă este specifică bazelor de agrement, parcurilor de distracții, complexelor și bazelor sportive cuprinse în teritoriul P.U.Z Faleza Dunării Galați.

Subzona este formată din amenajări sportive, instalații pentru distracție și agrement, joacă și odihnă, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, circulații pietonale, ciclabile și ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, spații plantate, mobilier urban, iluminat public și decorativ.

În cadrul zonelor de agrement existente se fac următoarele recomandări de valorificare a spațiului, a plantațiilor existente și a perspectivelor valoroase, conf. Studiului peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați:

- Reabilitarea și remodelarea ștrandului “Valurile Dunării”, cu menținerea funcțiilor existente printr-un proiect integrat care să ia în considerare și zona pădurii de sălcii (subzona funcțională V5); proiectul va cuprinde și specificații privind spațiile comerciale, serviciile și infrastructură sanitară astfel încât să se obțină un spațiu funcțional coerent și integrat;
- Crearea unor noi activități de interes pentru public (în subzonele destinate agrementului pot fi amenajate parcuri de distracții acvatice (parcuri tematice) și dotări pentru practicarea sporturilor nautice – Ștrandul Valurile Dunării și în noul parc de agrement, propus în sudul supermarketului Real)
- Inserarea unui program de management al apelor
- Creșterea calităților scenice cu menținerea imaginii semi-naturale a unor elemente componente; crearea zonelor de umbră prin plantări adecvate în zona de picnic existentă
- Eliminarea circulațiilor auto din incinta ștrandului și crearea locurilor de parcare necesare.
- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente;
- Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante pentru favorizarea perspectivelor valoroase;
- Alegerea corespunzătoare condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil ce poate fi utilizat pe o perioadă cât mai lungă de timp pe parcursul anului (umbră, protecție față de vânt și curenți de aer etc.);

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Este obligatorie întocmirea unui studiu general de restructurare a spațiilor de tip **V6** situate în proximitatea malului Dunării, care să conducă la tratarea unitară a acestora, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați și recomandărilor prevăzute în Memoriul general și planșele 2.3., 2.4.1. și 2.4.2., aferente acestuia.
- (2) Studiul menționat la ART. 1., alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile și pietonale).

- (3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.
- (4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).
- (5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.
- (6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) și (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și la zonele plantate.
- (7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.
- (8) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.
- (9) Pentru unele zone, care se găsesc în lungul unei artere nou propuse carosabile sau pietonale (sau propuse spre lărgire), construirea, inclusiv a circulațiilor pietonale și carosabile, împrejmuirilor și mobilierului urban se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii. Notă: documentația de urbanism de tip P.U.D. este obligatorie pentru menajarea posibilității realizării / lărgirii traseului carosabil sau pietonal propus.
- (10) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice (LEA).
- (11) Se interzic orice construcții, instalații sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi (inclusiv trasee pietonale, promenade), modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.
- (12) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

- (13) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (14) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (15) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.
- (16) În zona de siguranță a căilor navigabile (30,0m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (17) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- (18) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (19) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) și cu autorizația autorității locale abilitate.
- (20) Este interzisă orice schimbare de destinație a parcelelor cuprinse în zona funcțională **V6**.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții și amenajări pentru sport (terenuri de sport, piscine, săli de sport, tribune, gradene etc.) și agrement, parcuri de distracții (parcuri acvatice-tematice, amenajări pentru practicarea sporturilor nautice).
- (2) Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise (întreținere, aprovizionate etc.)
- (3) Amenajări pentru joacă și odihnă.
- (4) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (5) Spații plantate.
- (6) Parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Spații comerciale și servicii de alimentație publică cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a parcelei.
- (2) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20,0m), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- (2) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR**ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Suprafața minimă a parcelei este de **2000mp**.
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1 alin. 1), conf. normelor tehnice (amenajări sportive, parcuri de distracție etc.), dar, recomandabil, se va asigura o retragere de minim **5,0m** de la aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1 alin. 1), conf. normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1 alin. 1 și 2), conf. normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, conform normelor tehnice, dar nu mai puțin de **5,0m**.

- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată într-o zonă de tip V6 afectată de riscuri naturale, documentația prevăzută la ART:1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale (risc de inundații).
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj, etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- (5) În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto/velo se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- (6) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban etc.)
- (7) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere²⁷.

²⁷ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

Accese pietonale:

- (8) Accesese pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (9) Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.
- (10) În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.
- (11) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere²⁸.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor/amenajărilor și conform legislației în vigoare.
- (3) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (4) Se vor amplasa rasteluri pentru staționarea bicicletelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor noi este de **12,0m**.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în colectorul principal de evacuare sau în Dunăre, după caz;
- (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (3) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiilor și activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora).
- (4) Pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară este obligatorie racordarea acestora la toate utilitățile disponibile în zonă. Rețele și echipamente se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare.
- (5) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

²⁸ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

- (6) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zona se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal și vertical.
- (7) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei și pe scări, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin 1. Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (8) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la ART: 1, alin. (1).
- (9) Se va asigura colectarea deșeurilor de la incintele sau obiectivele de agrement. Recipientii pentru colectarea selectivă vor fi astfel amplasați încât să nu producă degradarea spațiilor plantate.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studiului de specialitate (vezi ART 1, alin 1)
- (2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (3) Se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleză Dunării Galați.
- (4) Pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de acestea.
- (5) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (6) Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare)

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Este recomandabil să nu existe împrejmuire către zona de acces a publicului.
- (2) Pentru amenajările sportive se vor respecta normele tehnice și legislația în vigoare.
- (3) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (4) Pentru împrejmuiri se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a) Soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b) Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare etc.
- (5) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (6) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru construcții, inclusiv tribune, gradene etc. POT maxim = 40% - reprezintă suprafața construită la sol a construcțiilor existente și noi (nu este inclusă în acest calcul suprafața amenajărilor în aer liber: bazine descoperite, terenuri de sport, instalații etc.).

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim = 1,0.

4.9. S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona cu destinație specială găzduiește acele activități de interes național sau strategic, a căror importanță depășește cadrul local al municipiului Galați. Prezența acestor utilizări în teritoriul administrativ se datorează unor factori de rang superior, ale căror interese subordonează imperativele de dezvoltare locală (paza și controlul frontierei de stat, apărarea siguranței publice, apărarea teritoriului național etc).

Regimul de reglementare al acestei zone este unul special, orice construcție realizată aici trebuind să se supună exigențelor specifice impuse de importanța destinației acesteia.

I. GENERALITĂȚI

Tipuri de subzone funcționale:

S – Subzona unităților cu destinație specială

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este de asigurare a siguranței naționale.

Funcțiuni complementare:

- Nu e cazul.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Pentru incintele care se găsesc pe loturi adiacente unei artere nou propuse (sau propuse spre lărgire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.
- (2) Se admit autorizări directe pentru lucrări de reparații capitale, modernizări, reamenajări, împrejmui.
- (3) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi și modernizarea intersecțiilor.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Unități militare
- (2) Unități aparținând serviciilor speciale.
- (3) Dotări și echipamente pentru asigurarea ordinii și siguranței publice (unități de poliție, pompieri și jandarmerie).
- (4) Dotări și echipamente pentru asigurarea controlului și siguranței navigației fluviale și activității portuare.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Fără precizări.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform normelor specifice.
- (2) Se recomandă respectarea unei retrageri minime de 5,0m față de aliniament.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform normelor specifice.
- (2) Se recomandă respectarea unei retrageri minime de **5,0m** față de limitele laterale și de spate ale parcelelor.
- (3) Respectarea prevederilor Codului Civil, a prevederilor ce țin de igiena publică (în special de corecta iluminare a construcțiilor).
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform normelor tehnice specifice.
- (2) Respectarea prevederilor ce țin de igiena publică (în special de corecta iluminare a construcțiilor), precum și a altor norme tehnice specifice.
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (5) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare și normelor tehnice specifice.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform normelor tehnice specifice.
- (2) În cazul în care aceste norme nu există, înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12,0m la cornișă, echivalentul a 3(trei) niveluri supraterane P+2.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (3) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (4) Se recomandă **20%** spațiu verde plantat în interiorul parcelei.
- (5) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice.
- (2) În cazul în care activitățile ce se desfășoară pe parcelă nu impun nevoi suplimentare de protecție, se recomandă ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea de 2,0m.
- (3) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă, acolo unde este posibil, dublarea spre interior cu un al doilea gard transparent, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) **S - POT** maxim conform normelor specifice, **recomandabil 50%**.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **S – CUT** maxim conform normelor specifice, **recomandabil 1,2**.

5. ANEXE

5.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL FALEZA DUNĂRII GALAȚI

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

ANEXE ALE LOCUINTELOR - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 mașini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deservește tehnico-edilitar construcția principală sau desfășurării unor activități de loisir.

ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE – grupări coerente de construcții edificate concomitent, destinate locuirii colective și activităților conexe acestora și de spații libere (plantate, dalate sau neamenajate) situate între sau în proximitatea acestora. Limitele ansamblurilor sunt considerate a fi liniile de demarcație ale intervenției urbane față de țesutul urban înconjurător (de altă natură).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și ale teraselor deschise și nici cea a podurilor neutilizabile.

În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI VOLUMETRIC (CUT VOLUMETRIC) - reprezintă raportul dintre volumul construcției (V) și suprafața terenului (St).

$$CUT = V / St$$

Se folosește în zone industriale sau în care predomină construcții de tip hală, caz în care indicatorul „suprafață desfășurată” devine irelevant.

În calculul volumului nu sunt incluse spațiile amplasate în subteran.

CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNȘIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate .

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

PARCELARE – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime²⁹;

- operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii sau vânzării loturilor rezultate.³⁰
- Operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară³¹;

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

DIVIZARE– operațiune funciară de împărțire a unei parcele în două sau mai multe părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

COMASARE– operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul RLU.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției (Sc) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului (St).

$$POT(\%) = Sc / St \times 100$$

În calculul proiecției nu vor fi incluse consolele în afara planului fațadei, balcoanele închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curtile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

²⁹ Definiție conf. L. nr. 350/2001.

³⁰ Definiție conf. L. nr. 50/1991.

³¹ Definiție conf. Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbansim, Reglementare tehnică aprobată cu Ordinul PLPAT nr. 21/N/10.04.2000

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MICĂ - structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MEDIE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MARE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp;

CENTRU COMERCIAL - structură de vânzare cu suprafață medie sau mare în care se desfășoară activități de comercializare cu amănuntul de produse, servicii de piață și de alimentație publică, ce utilizează o infrastructură comună și utilități adecvate. Suprafața de vânzare a unui centru comercial este rezultată din sumă suprafețelor de vânzare cu amănuntul de produse și servicii de piață și de alimentație publică cuprinse în acesta;

ZONA DE SIGURANȚĂ A CĂILOR NAVIGABILE INTERIOARE = fâșia de teren, indiferent de forma de proprietate asupra terenului, situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile, pe o lățime de 30 m măsurată de la marginea apei spre interiorul uscatului. În cazul apelor cu nivel variabil, marginea apei se consideră linia apelor medii. (conform Ordonanța 22/1999 privind administrarea porturilor și a cailor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe caile navigabile interioare).

ZONA DE PROTECȚIE = Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă (conf. Legii 107/1996 – Legea Apelor).

Lățimea zonei de protecție pentru fluviul Dunărea și râul Siret este de 20m. (conf. Anexei 2 a Legii 107/1996 – Legea Apelor)

ZONA INUNDABILĂ = Suprafața de teren din albia majoră a unui curs de apă, delimitată de un nivel al oglinzii apei, corespunzător anumitor debite în situații de ape mari (conf. Legii 107/1996 – Legea Apelor).

5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

(12) norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)

- 1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
- 1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
- 1.3. Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.

(13) norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap.4):

- 1.4. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- 1.5. este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- 1.6. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
- 1.7. În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
- 1.8. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• orase	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- (1) să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- (2) autostrăzi - 50 m.;
- (3) drumuri naționale - 22 m.;
- (4) drumuri județene - 20 m.;
- (5) drumuri comunale - 18 m.;

TRANSPORTURI FERROVIARE

- (1) zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- (2) zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m

- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: . 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- (1) rază de 100 m în localități urbane,
- (2) 200 m în localități rurale și
- (3) 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa

Lățimea cursului de apa (m)	Sub 10	10-15	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății publice.