

# PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER TRAIAN NORD MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI

## Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GALAȚI

## Executanți:

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

Administrator: arh. Andrei JELESCU

Șef proiect complex: arh. Toader POPESCU

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 (P.U.Z. definitivat)**

## Denumirea studiului:

**Plan Urbanistic Zonal - Regulament Local de Urbanism**

Data: Decembrie 2014

## Autori:

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

Arh. Toader POPESCU (șef proiect complex)

Arh. Andrei JELESCU

Urb. Ramona UNGUREANU

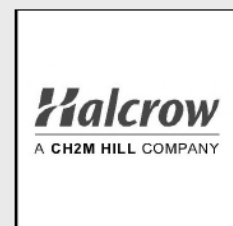
## Autori:

**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  
IONI@HALCROW.COM

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
CARTIER TRAIAN NORD  
MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI**

**FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE**

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

Arh. Toader POPESCU (șef proiect complex)

Arh. Andrei JELESCU

Urb. Ramona UNGUREANU

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

arh. Alexandrina RETEGAN (manager proiect)

# PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER TRAIAN NORD MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI

Denumirea fazei:

**FAZA II.4. Redactarea finală a documentației (P.U.Z. definitivat)**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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  
CARTIER TRAIAN NORD GALAȚI**
  - 4.1. CB – Zona de tip central cu funcțiuni complexe de importanță locală
  - 4.2. IS – Zona de instituții publice și servicii
  - 4.3. L – Zona de locuit
  - 4.4. M – Zona cu funcțiuni mixte
  - 4.5. GC – Zona pentru gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară
  - 4.6. V – Zona spațiilor plantate
  - 4.7. S – Zona cu destinație specială
- 5. ANEXE**
  - 5.1. Definiții și termeni utilizați în R.L.U. al P.U.Z. Traian Nord Galați
  - 5.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților
  - 5.3. Situații de autorizare indirectă
  - 5.4. Detalierea Unităților Teritoriale de Referință, 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. Cartier Traian Nord, Municipiul Galați, județul Galați.

R.L.U. însoțește Planul Urbanistic Zonal Cartier Traian Nord 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 regelementările 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.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- 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.
- 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
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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. „Traian Nord” Galați format din UTR 1, UTR 4 și UTR 5 ale P.U.G. Municipiului Galați și din alte terenuri delimitate prin P.U.Z..

Teritoriul P.U.Z. „Traian Nord” Galați este cel figurat în Plansa nr. 2.1. – Situația existentă și disfuncționalități.

Zonificarea funcțională a teritoriului P.U.Z. „Traian Nord” 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, pct. 4.1.- 4.7. din R.L.U.

Terenurile care sunt cuprinse în teritoriul 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 județului (de interes județean)
3. Domeniul public al Municipiului Galați (de interes local)
4. Domeniul privat al Municipiului Galați
5. Terenuri aflate în proprietatea Municipiului Galați pentru care nu a fost stabilită apartenența la domeniul public sau privat
6. Terenuri aflate în proprietatea altei U.A.T.
7. Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice

## **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. „Traian Nord” Galați, este permisă autorizarea construirii, conform legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) 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.
- (3) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice (industrial, servicii, comerț, turism etc.) vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (4) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă P.U.Z. „Traian Nord” trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- (5) 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.
- (6) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și industriale.
- (7) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- (8) În arealul P.U.Z. „Traian Nord” nu se vor realiza 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) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonelor neconstruibile (zonele cu interdicție temporară sau definitivă de construire), definite conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.

- (4) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (5) 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.
- (6) Unitatea Militară instituie în zona de studiu următoarele limite:
  - Limita zonelor de siguranță ale U.M. 01552 Galați cu Raza = 400 m de la limita obiectivelor speciale aflate în incinta U.M. – nu creează servituți în limita PUZ
  - Limita zonei de poluare fonică a U.M. 01552 Galați cu Raza = 500 m de la limita de proroprietate a U.M. – la eliberarea C.U., Primăria se obligă să-i înștiințeze pe solicitanții, ale căror terenuri se suprapun parțial sau integral cu zona de poluare fonică, de existența acestei limite.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.
- (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.).
- (9) 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.
- (10) 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.2.3. *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).
- (11) 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.
- (12) 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 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 o parcelă aflată parțial în zona de protecție a unor lucrări de infrastructură tehnică sau într-o zonă afectată de riscuri naturale, amplasarea construcției se va stabili prin P.U.D.
- (3) Amplasarea construcțiilor se face respectând una din următoarele condiții:
  - 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.
  - 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.

Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile RLU cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate în funcție de subzona funcțională. 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.

- (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 Codului 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. conform avizului, după caz. 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) Este interzisă amplasarea de construcții care servesc comerțului cu băuturi alcoolice sau practicării jocurilor de noroc la o distanță mai mică de 100,0 m față de școli sau licee.
- (11) 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., 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 4,00m, în conformitate cu profilele transversale stabilite prin prezentul PUZ, precum și cu configurația recomandată a rețelei stradale.
- (2) În mod excepțional, doar pentru unele zone dedicate locuirii, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public. Lățimea minimă a drumului de servitute va avea 4,0m.
- (3) În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor.
- (4) Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul construcțiilor publice. 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) Accesese 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 clădirilor înșiruite, este obligatorie asigurarea unui acces (prin gang sau circulație publică) în zona din spate a parcelei.
- (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 mp se va asigura min. 1 loc de parcare / locuință (apartament) și pentru cele cu suprafața utilă peste 100 mp se vor asigura min. 2 locuri de parcare / locuință (apartament).

## **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. 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. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (4) 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.
- (5) Liniile electrice aeriene de medie tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public, este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane. 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).

- (6) La executarea rețelelor electrice se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: apă, canalizare, cabluri electrice, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăsate spațiile necesare pentru montarea acestora, precum și distanțele de siguranță între aceste rețele, cu respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură”, precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007- 2008.
- (7) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică în sistem individual este recomandată prin montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș.
- (8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (9) 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.
- (10) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.
- (11) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică în sistem individual este recomandată prin montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș.
- (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) În zonele cu lotizări neconstruite se va asigura extinderea rețelelor edilitare pe traseul drumurilor publice, dimensionate pentru capacitatea totală a viitorilor consumatori. Executarea rețelelor subterane se va realiza anterior modernizării străzilor.
- (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 vârfurile precipitațiilor cu caracter torențial produse în ultimul deceniu cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.
- (17) 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.

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

- (1) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, 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 imobil<sup>1</sup>.
- (3) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele 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.
- (4) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip sau P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- (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 parcelor.
- (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. Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
  - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
  - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (7) Pentru parcelele *existente* cu o suprafață peste 5000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- (8) 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.
- (9) 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 indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

<sup>1</sup> 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);

## **2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurii**

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, 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 vederii din spațiul public;
  - Spații plantate de protecție și spații plantate pe taluzuri
- (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) 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 Codului Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

### 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 3.1 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

##### I. GENERALITĂȚI

Teritoriul studiat se află în partea de nord a Municipiului Galați și, conform temei de proiectare, cuprinde 3 Unități Teritoriale de Referință: U.T.R. 1 (Traian Nord – zonă mixtă), U.T.R. 4 (Zonă locuințe individuale - Arcașilor) și U.T.R. 5 (Zonă locuințe individuale - Lacul Brateș [eronat denumită în P.U.G. „Arcașilor”]).

Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin P.U.Z. este de 261,5 ha.

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:

##### C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

- CB** Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii și în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă (conf. R.L.U. și P.U.Z. „Traian Nord” Galați)
- CBa** Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii și în care construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- CBb** Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii și în care construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.

##### IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- ISa** Subzona de instituții și servicii publice de interes local situată în exteriorul perimetrului central în care construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- IBb** Subzona de instituții și servicii publice de interes local, municipal, județean sau regional situată în exteriorul perimetrului central în care construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.

##### L – ZONĂ DE LOCUIT

- L1** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; construirea este posibilă pe bază de autorizare directă (conf. R.L.U. P.U.Z. „Traian Nord” Galați)  
( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.

- L1a** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.  
**( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.**
- L1b** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (terenuri cu condiții specifice de parcelare / reparcelare)  
**( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.**
- L2** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; construirea este posibilă pe bază de autorizare directă (conf. R.L.U. P.U.Z. „Traian Nord” Galați)  
**(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=20m.**
- L2a** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie amplasată pe parcele aflate în zona de protecție LEA sau într-o zonă afectată de riscuri naturale; autorizarea construcțiilor este posibilă numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.  
**(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=20m.**

#### M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

- MA** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care este permisă prezența locuirii.
- MB** 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 producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care este permisă prezența locuirii.

#### GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- GC1** Subzona pentru gospodărie comunală
- GC2** Subzona pentru echipare tehnico-edilitară

#### V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE

- V1** Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate.
- V2** Subzona pentru spații plantate pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive.
- V3** Subzona pentru spații plantate de protecție / taluzuri.

#### 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. CB – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

#### DESCRIEREA ZONEI

Zona de tip central se regăsește dispersat pe cuprinsul zonei de studiu. În aceste arii este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică locală și 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**.

#### **Tipuri de subzone funcționale:**

- CB** Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii și în care construirea este posibilă prin autorizare directă pe baza P.U.Z. și R.L.U. Traian Nord.
- CBa** Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii și în care construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- CBb** Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii și în care construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.

#### I. GENERALITĂȚI

##### Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zonele de tip **CB** - 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;
- 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 subparcele<sup>2</sup>.
- (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 imobil<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

<sup>3</sup> 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);



- (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 obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- (5) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (6) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de amenajare interioară, înprejmirile și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (7) 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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (8) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a înprejmirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (9) 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. 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) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (11) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (12) 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.

## **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, 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 auto sau utilaje);
- (10) Clădiri de cult;
- (11) Alimentație publică;
- (12) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (13) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (14) Circulații pietonale;
- (15) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (16) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (17) Locuințe individuale și colective;

### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Activități de producție, distribuție și comercializare a materialelor și bunurilor produse, ateliere de manufactură, desfășurate pe suprafețe și în clădiri de mici dimensiuni (suprafața desfășurată aferentă activității mai mică de 250mp), legate de funcționarea zonei centrale sau a celor de tip central;
- (2) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);
- (3) Funcțiunile, altele decât locuirea, dar care funcționează în același corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii;
- (4) Se admit activități cu caracter comercial în aceeași clădire cu locuirea, la parter, cu condiția să se asigure un acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora;
- (5) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Comerț en-gros;
- (2) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (3) Showroom-uri auto în construcții special amenajate, service-uri și vulcanizări auto;
- (4) Stații de carburanți;
- (5) Spații de depozitare și platforme de depozitare exterioare;
- (6) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) Activități de producție, distribuție și depozitare desfășurate pe suprafețe și în clădiri de medii și mari dimensiuni;
- (8) Desfigurarea arhitecturii clădirilor și deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- (9) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (10) 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 consideră a fi construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții (suprafața minimă în raport cu un regim de construire, deschiderea minimă):

CB	Regimul de construire / Înălțimea maximă admisă la cornișă			
	Deschiderea (m)	Înșiruit (150 mp)*	Cuplat (200 mp)	Izolată (250 mp)
10 - 12 m		P+2+M (et. retras) / 12m	P+1+M (et. retras) / 9m	
12 – 15 m		P+4+M (et. retras) / 18m	P+2+M (et. retras) / 12m	P+1+M (et. retras) / 9m
15 – 18 m		P+4+M (et. retras) / 18m	P+3+M (et. retras) / 15m	P+2+M (et. retras) / 12m
18 – 21 m			P+4+M (et. retras) / 18m	P+3+M (et. retras) / 15m
Peste 21 m				P+4+M (et. retras) / 18m

\* Suprafața minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

- (2) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
  - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (3) Pentru parcelele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- (4) Pentru construcții ce adăpostesc în exclusivitate instituții publice, suprafața minimă a parcelei este de **800mp**, iar deschiderea minimă de **18,0m**.
- (5) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

## ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) 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			Distanța minimă față de axul propus al străzii		
Subzona funcțională						
Străzi cu profil transversal tip I	0,0m			11,0m		
Străzi cu profil transversal tip I'	0,0m			9,5m		
Străzi cu profil transversal tip II	3,0m			9,0m		
Străzi cu profil transversal tip III	3,0m			7,0-8,0m		
Străzi cu profil transversal tip IV	3,0m			6,0-7,0m		
Străzi cu profil transversal tip V	3,0m			5,5m		

- (2) În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
- (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) Clădirile se pot amplasa în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate) sau în regim de construire continuu (înșiruite).
- (2) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
- (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 cladire 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. 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.
- (5) 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.

- (6) 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.
- (7) 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) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea și care se învecinează cu o parcelă având funcțiunea de locuință (L1, L1a, L1b, L2 sau L2a) 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**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (9) 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**.
- (10) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea și care se învecinează pe **limita posterioară** cu o parcelă având funcțiunea de locuință (L1, L1a, L1b, L2 sau L2a) 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**.
- (11) Prevederile alin. (7) – (10) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.
- (12) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **15,0m**.
- (13) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice sau de locuit și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare.
- (14) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de coproprietatea asupra despărțiturilor comune și art. 612 din Codul Civil.

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

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim 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) **CB1+CB2** 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 însoțire 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 NATURALE ȘI ANTROPICE

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (3) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejurimilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (4) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situația construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (6) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (7) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor.
- (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) Pentru funcțiuni altele decât locuirea 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 (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (5) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.
- (6) Parcele 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.

#### Accese pietonale:

- (7) 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.
- (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 clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

#### **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) 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) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (4) 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) Înălțimea construcțiilor va fi conform tabelului de la art. 5, alin. (1)
- (2) 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**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(3)**.
- (3) Se admite mansardarea clădirilor, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și 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) 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.
- (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.

### ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) 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 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 acestora<sup>4</sup>.
- (5) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false (mansarda nu se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**)..
- (7) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și alte asemenea).
- (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) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește<sup>5</sup>:
  - 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.;

### 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.

<sup>4</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

<sup>5</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013



- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în 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 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.
- (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 branșare și 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 funcționii 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) 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 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) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (6) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

- (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. 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.
- (10) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- (1) Nu se recomandă împrejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiți opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiți 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	POT	CUT			
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)	P+3+M (et. retras)	P+4+M (et. retras)
<b>Înșiruit (150 mp)</b>	55%	1.4	2.0	2.5	3.0
<b>Cuplat (200 mp)</b>	45%	1.2	1.6	2.0	2.5
<b>Izolată (250 mp)</b>	40%	1.0	1.4	1.8	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) 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.

## **4.2 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 și adăpostește funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, instituții de învățământ, ocrotire a sănătății, instituții de asistență socială, biserici, instituții culturale și alte asemenea).

#### **Tipuri de subzone funcționale:**

**ISa** Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes local situată în exteriorul perimetrului central în care construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii; această subzonă este reprezentată de terenuri medii și mici, unele ocupate de instituții publice, altele libere.

Prin P.U.D. se va detalia modul specific de construire în urma stabilirii temei program și în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

**ISb** Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes local, municipal, județean sau regional situată în exteriorul perimetrului central în care construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. avizată și aprobată conform legii; această subzonă este reprezentată de terenuri de mari dimensiuni., considerate rezerve ale municipiului pentru viitoare obiective de utilitate publică.

Prin P.U.Z. vor fi reglementate: activitățile permise, organizarea circulațiilor (necesitatea unor străzi noi, accese auto, pietonale), organizarea arhitectural - urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, indicatorii urbanistici (POT și CUT) aceste aspecte depinzând, în primul rând, de stabilirea temei program (școală, sală de sport, spital etc.).

### **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) **ISa** - Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes local în care construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii;
- (2) **ISb** - Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes local, municipal, județean sau regional situată în exteriorul perimetrului central în care construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. avizată și aprobată conform legii;
- (3) În cazul desființării unei construcții existente și a refacerii acesteia respectând funcțiunea și indicatorii actuali (POT, CUT, Hmax, retragerile față de limitele laterale și de spate) construirea se va realiza pe bază de autorizație de construire fără a fi necesară întocmirea unei documentații de urbanism.

- (4) În cazul lucrărilor de extindere și supraetajare a construcțiilor existente a căror suprafața desfășurată existentă crește cu mai mult de 20%, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. cu respectarea condițiilor de construire din prezentul regulament.
- (5) În cazul realizării unei construcții noi care nu se încadrează în situația menționată la alin.(3), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism, conform alin. (1) sau (2).
- (6) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare și de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (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. 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).
- (8) 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.
- (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) **ISa** - Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale sau centrale (administrație, învățământ, sănătate, asistență socială, cultură, culte, sală de sport etc.).
- (2) **ISb** - Instituții publice reprezentative de importanță județeană, municipală, regională și sedii ale unor organisme naționale și internaționale. (administrație, învățământ, sănătate, asistență socială, cultură, culte, sală polivalentă, sală de sport, transporturi – autogară etc.).
- (3) Circulații pietonale majore și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
- (4) Spații plantate.
- (5) Parcaje la sol, supraterane 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.

### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
- (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) 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) 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:
- (2) **ISa** - Suprafața minimă 500mp, cu un front la stradă de minim 18,0m.
- (3) **ISb** – conform prevederilor viitorului P.U.Z., în funcție de tema program.
- (4) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

#### **ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate și aflate în perioada de valabilitate.
- (2) **ISa** – amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele distanțe:

<b>Categoria străzii</b>	<b>Distanța minimă față de aliniament</b>	<b>Distanța minimă față de axul propus al străzii</b>
<b>Subzona funcțională</b>	<b>ISa</b>	<b>ISa</b>
Străzi cu profil transversal tip I	<b>5,0m</b>	<b>16,0m</b>
Străzi cu profil transversal tip II	<b>5,0m</b>	<b>11,0m</b>
Străzi cu profil transversal tip III	<b>5,0m</b>	<b>9,0-10,0m</b>
Străzi cu profil transversal tip IV	<b>3,0m</b>	<b>6,0-7,0m</b>
Străzi cu profil transversal tip V	<b>3,0m</b>	<b>5,5m</b>

- (3) **ISb** conform viitorului P.U.Z
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (5) 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

**ISa** – conform viitorului P.U.D., **ISb** – conform viitorului P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- (1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate)
- (2) În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan.
- (3) 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.
- (4) Distanța minimă fata de limita posterioară a parcelei va fi de **1/2** din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (5) Distanțele minime prevăzute la alin. (3) și (4) 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.
- (6) În cazul construcțiilor de cult, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minim **10,0m**.
- (7) În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de **15,0m**.
- (8) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
- (9) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Codul Civil.
- (10) 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 CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**ISa** – conform viitorului P.U.D., **ISb** – conform viitorului P.U.Z.

- (1) 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.
- (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 NATURALE ȘI ANTROPICE

- (1) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (3) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de tip P.U.D. sau P.U.Z. 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.

- (4) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (6) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (7) 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 (nu prin servitute de trecere).
- (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 autovehiculelor de pompieri.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (5) 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.

### Accese pietonale:

- (6) Accesese pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (7) 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.
- (8) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

## ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) 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.).

## ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

**ISb** – conform viitorului P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- (1) Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.

- (2) 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.
- (3) **ISa** – conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși înălțimea maximă de **15m**

### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (1) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- (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 pastişele 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, ușoare 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) 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.
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (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 privește<sup>6</sup>:
- 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.;

<sup>6</sup> 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 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 care să deverseze apele meteorice în 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 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.
- (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 branșare și 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) 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) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (4) Pentru terenul încadrat în subzona **ISb**, situat la sud de Serviciul Public Județean de Administrare a domeniului public și privat, se va rezerva prin viitorul P.U.Z. un spațiu verde compact, de tip V1, reprezentând min. 40% din suprafața totală a terenului (min. 13.000 mp).
- (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, 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) **ISa** – conform temei program, fără a se depăși **60%**.
- (2) **ISb** – conform viitorului P.U.Z. în funcție de tema / program

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

- (1) **ISa** – conform temei program, fără a se depăși **2,4**.
- (2) **ISb** – conform viitorului P.U.Z. în funcție de tema / program
- (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 neconstruit chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

## 4.3 L – ZONA DE LOCUIT

### DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului studiat care este ocupat de un țesut rezidențial dezvoltat fie spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu construcții de înălțime mică și medie, destinate locuirii individuale, dar și colective.

Locuirea colectivă ocupă o suprafață mică în teritoriul studiat și este caracterizată de construcții de înălțime medie.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propune reducerea disfuncționalităților existente în teritoriu și încurajarea unui mod de construire adecvat pe un parcelar coerent.

#### Tipuri de subzone funcționale:

- L1** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform P.U.Z. și R.L.U. „Traian Nord” Galați  
**( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.**
- L1a** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, amplasată pe parcele aflate în zona de protecție LEA sau pe parcele afectate de riscuri naturale; construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.  
**( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.**
- L1b** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (terenuri cu condiții specifice de parcelare / reparcelare).  
**( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.**
- L2** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform P.U.Z. și R.L.U. „Traian Nord” Galați  
**(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=18m.**
- L2a** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie amplasată pe parcele aflate în zona de protecție LEA sau într-o zonă afectată de riscuri naturale; autorizarea construcțiilor este posibilă numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.  
**(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=18m.**

### **4.3.1. L1/L1a/L1b – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ - $\leq P+2+M$ , 3N, Hmax cornișă=10m**

#### **I. GENERALITĂȚI**

În această subzonă predomină locuirea pe parcelă, în construcții cu regim de înălțime mic; subzona de tip L1 se regăsește în cea mai mare parte a teritoriului studiat, ocupând aproape în totalitate U.T.R. 4 și partea centrală și de sud a U.T.R. 5.

#### **Tipuri de subzone funcționale:**

- L1** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform P.U.Z. și R.L.U. „Traian Nord” Galați  
**( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.**
- L1a** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, amplasată pe parcele aflate în zona de protecție LEA sau pe parcele afectate de riscuri naturale; construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.  
**( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.**
- L1b** Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (terenuri cu condiții specifice de parcelare / reparcelare).  
**( $\leq P+2+M$ , 3N), Hmax cornișă=10m.**

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 teren).

#### **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 subparcele<sup>7</sup>.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul 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<sup>8</sup>.

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

<sup>8</sup> 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);

- (3) **L1b** Documentația P.U.Z. se va elabora cel puțin pentru teritoriul delimitat ca atare în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice; suprafața P.U.Z. poate fi extinsă în urma avizului de oportunitate.
- (4) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- (5) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele 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.
- (6) 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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (7) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (8) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau 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).
- (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) Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M.
- (2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (3) Grădinițe
- (4) Parcaje la sol 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) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- (3) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, 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 orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- (4) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor de la parterul clădirilor 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 Art. 3, alin. (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 auto, service-uri și vulcanizări auto.
- (7) Ateliere de întreținere și reparații;
- (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) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (16) 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) Pentru PARCELE EXISTENTE – Suprafețele, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime parcelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	<b>L1/L1a/L1b</b> Suprafața minimă	<b>L1/L1a/L1b</b> Aliniamentul / Deschiderea minimă	<b>L1/L1a/L1b</b> Adancimea minima
Clădiri construite în regim izolat	250mp	12,0m	16,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	10,0m	16,0m
Clădiri construite în regim înșiruit	150mp	8,0m	16,0m

- (2) Suprafața, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime ale parcelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	<b>L1/L1a/L1b</b> Suprafața minimă	<b>L1/L1a/L1b</b> Aliniamentul / Deschiderea minimă	<b>L1/L1a/L1b</b> Adancimea minima
Clădiri construite în regim izolat	250mp	15,0m	16,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	12,0m	16,0m
Clădiri construite în regim înșiruit	150mp	8,0m	16,0m

- (3) Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) construirea este posibilă în următoarele condiții:
- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;
  - Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (4) Pentru PARCELE EXISTENTE - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (5) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (6) Pentru parcelele cu o suprafață peste 5000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

## ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării.
- (2) În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va prelua, cu condiția să nu contravină prevederilor de la alin (2)
- (3) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

<b>Categoria străzii</b>	<b>L1/L1a/L1b</b> Distanța minimă față de aliniament	<b>L1/L1a/L1b</b> Distanța minimă față de axul propus al strazii
Străzi cu profil transversal tip I	<b>5,0m</b>	<b>16,0m</b>
Străzi cu profil transversal tip II	<b>5,0m</b>	<b>11,0m</b>
Străzi cu profil transversal tip II'	<b>5,0m</b>	<b>13,5m</b>
Străzi cu profil transversal tip III	<b>5,0m</b>	<b>9,0m-10,0m</b>
Străzi cu profil transversal tip IV	<b>3,0m</b>	<b>6,0m-7,0m</b>
Străzi cu profil transversal tip V	<b>3,0m</b>	<b>5,5m</b>
Străzi cu profil transversal tip VI	<b>3,0m</b>	<b>8,0m</b>

- (4) În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
- (5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (6) 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) **L1a, L1b** – se va stabili prin P.U.D., respectiv P.U.Z., cu respectarea condițiilor de mai jos.
- (2) Amplasarea construcțiilor se face respectând următoarele condiții:
  - 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.
  - 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.
- (3) Prevederile alin. (2) se vor corobora cu prevederile art. 5 privitoare la caracteristicile parcelelor. În cazul unor contradicții între aceste prevederi, 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.
- (4) 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.



- (5) 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 5,0m.
- (6) Prevederile alin. (13) – (14) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.
- (7) În cazul existenței, pe limita posterioară a parcelei, a calcanului unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, clădirea se va putea cupla la acest calcan, cu condiția aprobării unei documentații de urbanism de tip PUD care să valideze această amplasare.
- (8) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m (alinieră posterioară).
- (9) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil.
- (10) 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) **L1a, L1b** – se va stabili prin P.U.D., respectiv P.U.Z.
- (2) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- (3) 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.
- (4) 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.

#### **ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la art. anterior) lucrările de amenajare interioară, înprejmirile și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (4) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a înprejmirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de tip P.U.D. sau P.U.Z. 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.

- (5) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (6) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (7) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (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) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere, legal obținută, pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- (3) 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..
- (4) Pentru funcțiuni altele decât locuirea 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 (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (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 autovehiculelor de pompieri.

### 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 un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5m sau se va asigura un 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 (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) 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**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(4)**.
- (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 pastișele 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 acestora<sup>9</sup>.
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
- (8) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (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 privește<sup>10</sup>:

<sup>9</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

<sup>10</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

- 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 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 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 care să deverseze apele meteorice în 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 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.
- (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 branșare și 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) 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 **20%**.
- (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, 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) și ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înșiruit	55%	1.4	2.0
Cuplat	45%	1.1	1.6
Izolată	40%	1.0	1.4

- (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.

### **4.3.2. L2/L2a – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE**

#### **I. GENERALITĂȚI**

În această subzonă locuirea se desfășoară în construcții de apartamente de înălțime medie; subzona locuințelor colective (L2) este amplasată izolat în teritoriul studiat, pe str. Zimbrului și în partea de Nord-Est a U.T.R. 5.

#### **Tipuri de subzone funcționale:**

- L2** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform P.U.Z. și R.L.U. „Traian Nord” Galați  
**(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=20m.**
- L2a** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie amplasată pe parcele aflate în zona de protecție LEA sau într-o zonă afectată de riscuri naturale; autorizarea construcțiilor este posibilă numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.  
**(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=20m.**

#### **Funcțiunea dominantă a zonei:**

- Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectivă.

#### **Funcțiuni complementare:**

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă.
- Echipamente publice edilitare aferente locuirii Parcaje, spații plantate

#### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) **L2a** – autorizarea va fi precedată de aprobarea unei documentații P.U.D.
- (2) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele<sup>11</sup>.
- (3) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul 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<sup>12</sup>.
- (4) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele 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.
- (5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.

<sup>11</sup> L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

<sup>12</sup> 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);

- (6) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de amenajare interioară, împrejuririle și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit..
- (7) 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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (8) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (9) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau 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) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (11) 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.
- (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) Locuințe individuale sau colective.
- (2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (3) Parcaje la sol, supraterane 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, grădinițe, 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 si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (2) Comerț en-gros.
- (3) Activități productive.
- (4) Showroom-uri.
- (5) Ateliere de întreținere și reparații;
- (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;
- (14) 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) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (2) Parcelele considerate a fi construibile vor avea următoarele caracteristici:

Regimul de construire	L2a / L2 Suprafața minimă	L2a / L2 Aliniamentul / Deschiderea minimă	L2a / L2 Adâncimea minimă
Clădiri construite în regim izolat	800mp	25,0m	25,0m
Clădiri construite în regim cuplat	500mp	20,0m	25,0m

- (3) Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) construirea este posibilă în următoarele condiții:
  - Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil.
  - Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;
  - Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (4) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (5) Pentru parcelele cu o suprafață peste 5000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.



## ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	L2 / L2a Distanța minimă față de aliniament	L2 / L2a Distanța minimă față de axul propus al strazii
Străzi cu profil transversal tip II	5,0m	11,0m

- (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 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) **L2a** – se va stabili prin P.U.D.
- (3) Amplasarea construcțiilor se face respectând următoarele condiții:
- 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.
  - 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) Prevederile alin. (1) se vor corobora cu prevederile art. 5 privitoare la caracteristicile parcelelor. În cazul unor contradicții între aceste prevederi, 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.
- (5) 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.
- (6) 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**.
- (7) Clădirile dispuse în regim cuplat vor avea o adâncime față de aliniere care nu va depăși **15,0m** (aliniere posterioara).
- (8) Prevederile alin. (5) – (7) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.
- (9) 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.
- (10) 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) **L2a** – se va stabili prin P.U.D.
- (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.

## ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurilor tehnice sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (3) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de tip P.U.D. sau P.U.Z. 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.
- (4) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (6) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (7) 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) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

#### 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.

#### **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de **1 loc** de parcare / apartament **sub 100mp** suprafața utilă, **2 locuri** de parcare / 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 **18,0m**, 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**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin.(3)**.
- (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 **alin.(2)**.
- (4) 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**.
- (5) 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.
- (6) În cazul regimului de construire cuplat se admit depășiri de **1,0 - 2,0m** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate.
- (7) 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 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 acestora<sup>13</sup>.
- (5) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (7) În cazul intervențiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și alte asemenea). Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.
- (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 privește<sup>14</sup>:

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) 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 care să deverseze apele meteorice în 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.

<sup>13</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

<sup>14</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

- (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 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) 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 branșare și 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) 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 recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (4) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare la sol.
- (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 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, tablă, 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) și****ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Regimul de construire	L2a / L2 POT	L2a / L2 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. Aceste zone sunt grupate, în general, în bordura arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

#### Tipuri de subzone funcționale:

- MA** 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.
- MB** 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 producție și manufactură de dimensiuni mici și medii,

### 4.4.1. MA – FUNCTIUNI MIXTE CU EXCLUDEREA SPAȚIILOR COMERCIALE DE MARI DIMENSIUNI

#### Dezcrierea zonei

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.

#### Tipuri de subzone funcționale:

- MA1** 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.

**H max. = P+2 (3N ≤ 12 m)**

- MA2** 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.

**H max. = P+4 (5N ≤ 18 m)**

### I. GENERALITĂȚI

#### Funcțiunea dominantă a zonei:

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

#### Funcțiuni complementare:

- Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.). - maxim 250 mp suprafață desfășurată
- Spații verzi și de agrement.

## 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 subparcele<sup>15</sup>.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul 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<sup>16</sup>.
- (3) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele 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 obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- (5) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (6) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, înpremuirile și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (7) 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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (8) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a înpremuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (9) 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. 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) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (11) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (12) 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.

<sup>15</sup> L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

<sup>16</sup> 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);



## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

#### UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Sedii ale unor companii
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (4) Centre culturale, muzee, spații expoziționale (altele decât showroom);
- (5) Comerț en-detail, showroom-uri și altele asemenea;
- (6) Alimentație publică;
- (7) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (9) Spații de comercializare / reparații / întreținere auto
- (10) Stații de carburanți
- (11) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale.
- (12) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (13) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (14) Locuințe individuale sau colective.
- (15) Locuințe de serviciu

### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Activități de depozitare - maxim 500 mp suprafață desfășurată;
- (2) Mici unități productive manufacturiere în clădiri de dimensiuni medii și mici (IMM) - maxim 250 mp suprafață desfășurată.

### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (2) Platforme de precoatere a deșeurilor urbane;
- (3) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (4) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;
- (5) 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.
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (7) Activități de producție, distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse, desfășurate pe suprafețe și în clădiri de dimensiuni mari;
- (8) Comerț en-gros sau în clădiri cu o suprafață construită la sol mai mare de 200mp;
- (9) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri auto în construcții special amenajate și altele asemenea.

### III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se consideră a fi construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții (suprafața minimă în raport cu un regim de construire, deschiderea minimă):

MA1 (max. P+2)	Regimul de construire / Înălțimea maximă admisă		
Deschiderea (m)	Înșiruit (200 mp)*	Cuplat (250 mp)	Izolot (300 mp)
8 - 10 m	P+2 (12 m)		
10 – 12 m	P+2 (12 m)	P+1 (8 m)	
12 – 16 m		P+2 (12 m)	P+1 (8 m)
16 – 18 m		P+2 (12 m)	P+2 (12 m)
Peste 18 m			P+2 (12 m)

\* Suprafața minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

MA2 (max. P+4)	Regimul de construire / Înălțimea maximă admisă		
Deschiderea (m)	Înșiruit (300 mp)*	Cuplat (350 mp)	Izolot (400 mp)
12 - 15 m	P+4 (18 m)	P+2 (12 m)	
15 – 18 m		P+3 (15 m)	P+2 (12 m)
18 – 21 m		P+4 (18 m)	P+3 (15 m)
Peste 21 m			P+4 (18 m)

\* Suprafața minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

- (2) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
  - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (3) Pentru parcelele cu o suprafață peste 5000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- (4) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

## ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) 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:

Categoría străzii	Distanța față de aliniament		Distanța față de axul propus al străzii	
	MA1	MA2	MA1	MA2
Subzona funcțională	MA1	MA2	MA1	MA2
Străzi cu profil transversal tip I	0,0m (obligatorie)	0,0m (obligatorie)	11,0m (obligatorie)	11,0m (obligatorie)
Străzi cu profil transversal tip I'	0,0m (obligatorie)	0,0m (obligatorie)	9,5m (obligatorie)	9,5m (obligatorie)
Străzi cu profil transversal tip II	3,0m (minimă)	3,0m (minimă)	9,0m (minimă)	9,0m (minimă)
Străzi cu profil transversal tip III	3,0m (minimă)	3,0m (minimă)	7,0-8,0m (minimă)	7,0-8,0m (minimă)
Străzi cu profil transversal tip IV	3,0m (minimă)	3,0m (minimă)	6,0-7,0m (minimă)	6,0-7,0m (minimă)
Străzi cu profil transversal tip V	3,0m (minimă)	3,0m (minimă)	5,5m (minimă)	5,5m (minimă)

- (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 împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

- (1) 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.
- (2) 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 minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (3) 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 una dintre construcțiile existente are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m.
- (4) Prevederile alin. (1), (2) și (3) se vor corobora cu prevederile art. 5 privitoare la caracteristicile parcelelor. În cazul unor contradicții între aceste prevederi, 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 P.U.D.

- (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) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea și care se învecinează cu o parcelă având funcțiunea de locuință (**L1, L1a, L1b, L2** sau **L2a**) 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**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (7) 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**.
- (8) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea și care se învecinează pe **limita posterioară** cu o parcelă având funcțiunea de locuință (**L1, L1a, L1b, L2** sau **L2a**) 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**.
- (9) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **15,0m**.
- (10) Prevederile alin. (5) – (9) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.
- (11) 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.

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

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim 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 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

#### **ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR**

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (3) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.

- (4) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (6) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (7) 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) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) 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..
- (4) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (6) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

### Accese pietonale:

- (7) 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.
- (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 clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

## ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) 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) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (4) 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) Înălțimea construcțiilor va fi conform tabelului de la art. 5, alin. (1)
- (2) 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**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(3)**.
- (3) Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și 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, **alin(2)**.
- (4) 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.
- (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.

## ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (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 interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (4) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (5) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (6) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și alte asemenea).
- (7) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește<sup>17</sup>:
  - 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.;

<sup>17</sup> 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 care să deverseze apele meteorice în 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 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.
- (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 branșare și 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) 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, iluminat etc.
- (5) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (6) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (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. 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.
- (10) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

## ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și 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, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

## IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

și

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

MA1

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înșiruit (200 mp)*	55%	1.4	2.0
Cuplat (250 mp)	45%	1.2	1.6
Izolot (300 mp)	40%	1.0	1.4

\* Suprafața minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)



**MA2**

Regimul de construire	POT	CUT		
		P+2+M (et. retras)	P+3+M (et. retras)	P+4+M (et. retras)
<b>Înșiruit (300 mp)*</b>	55%	2.0	2.5	3.0
<b>Cuplat (350 mp)</b>	45%	1.6	2.0	2.5
<b>Izolot (400 mp)</b>	40%	1.4	1.8	2.2

\* Suprafața minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

- (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.

## **4.4.2. MB – FUNCȚIUNI MIXTE CU SPAȚII COMERCIALE DE MARI DIMENSIUNI**

### **DESCRIEREA ZONEI**

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 producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care este permisă prezența locuirii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

### **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 producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) - maxim 500 mp suprafață desfășurată.
- Spații verzi și de agrement.

### **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 subparcele<sup>18</sup>.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul 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<sup>19</sup>.
- (3) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele 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 obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- (5) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție LEA sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (6) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, împrumuirile și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (7) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic –

<sup>18</sup> L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

<sup>19</sup> 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);

Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.

- (8) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejurimilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (9) 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. 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) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (11) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (12) 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.

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

#### 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 și en-gros;
- (5) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri și altele asemenea;
- (6) Alimentație publică;
- (7) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (9) Spații de comercializare / reparații / întreținere auto
- (10) Sedii ale unor companii
- (11) Stații de carburanți.
- (12) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale.
- (13) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (14) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (15) Locuințe individuale sau colective.
- (16) Locuințe de serviciu

### ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Activități de depozitare - maxim 2500 mp suprafață desfășurată;
- (2) Mici unități productive manufacturiere în clădiri de dimensiuni medii și mici (IMM) - maxim 500 mp suprafață desfășurată.

### ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (2) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (3) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (4) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;
- (5) 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.
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (7) Activități de producție, distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse, desfășurate pe suprafețe și în clădiri de dimensiuni mari;

## III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea de centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) se va face pe parcele cu suprafața minimă de 15.000 mp

### ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) 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:

Categorია străzii	Distanța minimă față de aliniament		Distanța minimă față de axul propus al străzii	
	Locuire individuală sau colectivă	Alte funcțiuni	Locuire individuală sau colectivă	Alte funcțiuni
Străzi cu profil transversal tip I	5,0m	10,0m	16,0m	21,0m
Străzi cu profil transversal tip II	5,0m	10,0m	11,0m	16,0m
Străzi cu profil transversal tip III	3,0m	5,0m	7,0-8,0m	9,0-10,0m
Străzi cu profil transversal tip IV	3,0m	5,0m	6,0-7,0,0m	8,0-9,0m
Străzi cu profil transversal tip V	3,0m	5,0m	5,5m	7,5m

- (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 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).
- (2) Distanța minimă față de oricare dintre **limitele laterale și posterioare** ale parcelei va fi de **1/2** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **10,0m**.
- (3) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea și care se învecinează cu o parcelă având funcțiunea de locuință (**L1, L1a, L1b, L2 sau L2a**) distanța minimă față de oricare dintre **limitele laterale și posterioare** ale parcelei va fi de **min. 15,0m**.
- (4) Prevederile alin. (2) – (3) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.
- (5) 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.

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

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim 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 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 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții

## ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (3) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a întreprinderilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (4) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (6) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (7) 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) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) 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..
- (4) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (6) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

### Accese pietonale:

- (7) 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.
- (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 clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

## ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) 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) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (4) 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) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de **15,0m** la cornișă, echivalentul a maxim **5 (cinci)** niveluri supraterane **P+4**.
- (2) Pentru clădirile noi cu altă destinație decât cea comercială 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**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(3)**.

- (3) Se admite mansardarea clădirilor cu destinația de locuință cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și 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, **alin(2)**.
- (4) 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.
- (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.
- (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.

### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- (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 interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (4) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (5) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (6) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și alte asemenea).
- (7) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește<sup>20</sup>:
  - 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.;

<sup>20</sup> 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 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 care să deverseze apele meteorice în 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 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.
- (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 branșare și 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) 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, iluminat etc.
- (5) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (6) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (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. 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.
- (10) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- (1) Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și 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, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale..

### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

- (1) Pentru centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) POT maxim = 40%.
- (2) Pentru alte destinații POT maxim = 50%

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

- (1) Pentru centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) CUT maxim = 0.6%.
- (2) Pentru alte destinații CUT maxim = 2.5%
- (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.

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

### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona reunește funcțiuni care aparțin gospodăriei comunale și funcțiuni care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare.

Delimitarea acestor zone se face ținând cont de condițiile de protecție a rețelelor și echipamentelor și servituțile 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.

### **Tipuri de subzone funcționale:**

**GC1** - Subzona pentru gospodărie comunală.

**GC2** - Subzona pentru 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 alimentare cu gaze.

### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de amenajare interioară, împrejuririle și lucrările de desființare a construcțiilor existente.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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) **GC 1** Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente de gospodărie comunală;
- (2) **GC 1** Sere;
- (3) **GC1** Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public;
- (4) **GC1** Birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii;
- (5) **GC2** Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare.
- (6) Spații plantate, parcaje.

### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Nu este cazul.

### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) **GC 1** Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea de gospodărie comunală.
- (2) **GC 2** Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară.
- (3) Pentru incintele limitrofe zonelor rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (4) **GC2** 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.
- (5) 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 tehnic necesar.
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

### **ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Amplasarea de funcțiuni tehnice noi conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și respectarea normelor sanitare în vigoare, recomandabil minim 5,0m de la aliniamentul propus prin prezentul PUZ.

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

- (1) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni specifice gospodăriei comunale sau cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente cu funcțiuni publice și de locuit.
- (2) 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.
- (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 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 NATURALE ȘI ANTROPICE**

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție L.E.A. sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de amenajare interioară, înprejmirile și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (4) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a înprejmirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (5) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (6) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice
- (7) 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) 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 (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

### 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 **7m**.

## ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se vor evita construcții executate din materiale și culori stridente.
- (3) 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.
- (4) 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) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (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 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) 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 branșare și 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 funcționii 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) Conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

## 4.6 V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

### **4.6.1. V1 – Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate.**

#### **I. GENERALITĂȚI**

Această subzonă este specifică parcurilor, scuarurilor și altor fâșii plantate/îmierbate.

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.

Pentru zonele rezervate funcțiunii V1 amenajarea se va face pe baza unui studiu de specialitate care stabilește: forma, dimensiunile și tipul vegetației, amplasarea și tipul mobilierului urban și a iluminatului public.

#### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) Pentru orice construcție/amenajare care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurilor tehnice sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de împrejmuire și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (3) 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.
- (4) Se interzice amplasarea de panouri de afișaj și publicitate stradală cu excepția panourilor de informare și orientare turistică.
- (5) Tăierea arborilor se va face cu autorizația autorității locale abilitate și pe baza studiului de specialitate, cu obligația replantării acestora.
- (6) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zona funcțională V1.

#### **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) Fântâni, cișmele, foșoare.
- (5) 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 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 conf. specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare, dar , 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 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 specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

- (1) Pentru orice construcție/amenajare care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurilor tehnice. sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de împrejmuire și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.

- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (4) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată pe o parcelă de tip V1 (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejuririlor) afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire/amenajare va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții/amenajări, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (5) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (6) 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.).
- (7) 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 halajetc). 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 (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (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) 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.),
- (6) 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.
- (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/libere<sup>21</sup>.

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

Accese pietonale:

- (8) Accesele 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) Este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să nu încurce circulația pietonală și să fie separate prin marcaje
- (11) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice.

**ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiilor destinate desfășurării activităților de tip V1, dar în apropierea acestora și fără să incomodeze 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.

**ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- (1) Volumele 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.

**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 rețeaua publică.
- (2) Se va utiliza un 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 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 rețelor în plan orizontal și vertical.
- (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 public unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect de specialitate care să asigure siguranța circulației pietonilor.
- (9) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul unui proiect de mobilier urban pentru întreaga zonă (parcarea de tip V1).
- (10) Se interzice amplasarea toaletelor ecologice și a containerelor pentru deșeuri pe spațiul verde

#### **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de acestea.
- (5) 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 de specialitate, dar nu va depăși **15%** din suprafața totală a zonei.

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

CUT maxim - se va stabili prin studiul de specialitate, dar nu va depăși **0.15**.

## **4.6.2.V2 – 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. „Traian Nord” Galați.

Subzona conține amenajări sportive, instalații pentru distracție și agrement, joacă și odihnă, precum și construcții și amenajări pentru deservirea acestora.

Pentru zonele rezervate funcțiunii V2 amenajarea se va face pe baza unui studiu de specialitate care stabilește: forma, dimensiunile și tipul vegetației, amplasarea și tipul mobilierului urban și a iluminatului public, amenajările specifice temei program (teren de sport, amenajări pentru joc și odihnă etc.).

### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice (LEA).
- (2) Pentru orice construcție/amenajare care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (3) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de amenajare interioară, împrejurimile și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit..
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (7) Este interzisă orice schimbare de destinație a parcelelor cuprinse în zona funcțională **V2**.

### **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.
- (2) Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru 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.

**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 normelor tehnice (amenajări sportive, parcuri de distracție etc.), dar se va asigura o retragere de minim **5,0m** de la aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus pentru parcelele aflate în bordura unei artere nou propuse sau propuse spre largire.

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

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform 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. conform avizului, după caz.
- (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 normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu  $\frac{1}{2}$  din 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. conform avizului, după caz.
- (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/amenajare care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurilor tehnice sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de împrejmuire și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (4) Pentru orice construcție, instalație și amenajare (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire/amenajare va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții/amenajări, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (6) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (7) 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**

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 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 (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (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/libere<sup>22</sup>.

#### Accese pietonale:

- (8) Accesele 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) Este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să nu încurce circulația pietonală și să fie separate prin marcaje

### **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 rețeaua publică.
- (2) Se va utiliza un 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 și a amenajărilor sportive. 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) 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 rețelor în plan orizontal și vertical.

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



- (8) Se va asigura un iluminat public unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect de specialitate care să asigure siguranța circulației pietonilor.
- (9) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul unui proiect de mobilier urban pentru întreaga zonă.
- (10) Se va asigura colectarea deșeurilor de la incintele sau obiectivele de agrement. Recipienții pentru colectarea selectivă vor fi astfel amplasați încât să nu producă degradarea spațiilor plantate.
- (11) Se interzice amplasarea toaletelor ecologice și a containerelor pentru deșeuri pe spațiul verde

#### **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (2) Pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de acestea.
- (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, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice.

#### **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 = 30% - 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 = 0.6.

### **4.6.3. V3– Subzona spațiilor plantate pe taluzuri și subzona spațiilor plantate de protecție**

#### **I. GENERALITĂȚI**

Subzona V3 cuprinde spații plantate pe taluzuri și zonele cu interdicție de construire (pentru protecția taluzurilor) aflate în limita PUZ Traian Nord. Subzona V3 mai 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).

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 trasante), utilizarea de specii cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă.
- Vor fi realizate plantări care să asigure drenarea pantelor.

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

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. Traian Nord, dintre care menționăm:

- Respectarea strictă a limitei de construibilitate pe versant;
- Se interzice ca pe panta versantului să se realizeze orice tip de construcții.
- Pentru amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în proximitatea zonelor supuse riscurilor naturale se vor realiza studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

#### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) Se interzic orice construcții, altele decât cele necesare întreținerii și accesului la instalații tehnice.
- (2) Se interzice ca pe panta versantului să se realizeze orice tip de construcții, cu excepția amenajărilor ușoare (scări, rampe cu panta mică,) pentru a căror realizare se vor întocmi calcule de stabilitate și amenajări ale versanților.
- (3) Este interzisă orice schimbare de destinație a terenurilor.
- (4) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (5) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate și cu autorizația autorității locale abilitate.

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Spații plantate cu rol de stabilitate a terenului și rol peisajer
- (2) Spații plantate cu rol de protecție
- (3) Instalații tehnice
- (4) 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) Nu este cazul.

### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor 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) Nu este cazul.

### **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) Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor 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) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (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) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

### Accese pietonale:

- (3) Este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.
- (4) 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.

## **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale și drenuri funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- (2) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (3) Se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigației spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiunilor sau să altereze aspectul general al zonei.

- (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) 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.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Se va asigura un iluminat public unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect de specialitate care să asigure siguranța circulației pietonilor.
- (8) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul unui proiect de mobilier urban pentru întreaga zonă.
- (9) Se interzice amplasarea toaletelor ecologice și a containerelor pentru deșeuri pe spațiul verde
- (10) 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.).
- (11) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

#### **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice.
- (2) Se impune utilizarea de specii vegetale cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă.
- (3) 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) Nu este cazul

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

(1) Nu e cazul

## **4.7. 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 intravilan 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) 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.
- (2) Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Ordinului comun MAI / MApN / SRI nr. M30/3422/4221 din 1995.
- (3) Se admit autorizări directe pentru lucrări de reparații capitale, modernizări, reamenajări, împrejurări.

### **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) Birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii.

#### **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**

- (5) Construcțiile se vor amplasa la o distanță de min. 10,0m față de aliniament.
- (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 împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor. Se recomandă plantarea intensă a acestor zone.-
- (8) 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. 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. conform avizului, după caz.

#### **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 ½ 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 NATURALE ȘI ANTROPICE**

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (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. „Traian Nord” Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.



- (3) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri 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.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice
- (5) 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) 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 (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

### 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 10,0m 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 tine 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. 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 care să deverseze apele meteorice în 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 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.
- (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 branșare și 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 funcționii 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 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 40%**.

**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 împrejmuirilor, 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 / streșină 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** - În sensul prezentului RLU, parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Parcelare (conf. L. nr. 350/2001) - 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 înălțime.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip PUZ.

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 divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip PUD (prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism).

**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. Curțile 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.

**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.

## **5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE 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:

(11) 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.

(12) 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**

- (6) 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
- (7) 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

**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 în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (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		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

– indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, 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.

### 5.3. SITUAȚII DE AUTORIZARE INDIRECTĂ

#### I. SE VA ELABORA P.U.D. (PLAN URBANISTIC DE DETALIU):

- A. Pentru construirea pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale (cu excepția lucrărilor de amenajare interioară, împrejuririlor și lucrărilor de desființare a construcțiilor existente, precum și a lucrărilor de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit);
- B. Pentru construirea pe parcelele existente cu o suprafață peste 5000 mp, pe cele cu front la stradă peste 30 metri sau pe cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5;
- C. În cazul lucrărilor de extindere și supraetajare a construcțiilor existente a căror suprafață desfășurată existentă crește cu mai mult de 20%, cu respectarea condițiilor de construire din prezentul regulament.
- D. Pentru construirea în subzonele CBa, ISa, L1a, L2a (cu excepția lucrărilor de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare și de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrărilor de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit);
- E. Pentru construirea pe parcelele existente în zona L1 și care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) sau care au asigurat accesul prin servitute de trecere, legal obținută, pe o singură parcelă cu acces la drumul public;
- F. Pentru construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă în zonele C, M, L1;
- G. Pentru stabilirea amplasării construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor atunci când există contradicții între prevederile RLU specifice subzonei funcționale cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei și prevederile RLU cu privire la alipirea construcției pe limita / limitele de proprietate atunci când pe ele se găsesc clădiri viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică;
- H. Pentru obținerea de derogări de la prevederile RLU privitoare la retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sau procentului de ocupare, conform prevederilor din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;

Conform legii, prin P.U.D. se reglementează retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică a clădirilor, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. P.U.D. nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

## II. SE VA ELABORA P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL):

- A. Pentru parcelările rezultate din divizarea unei parcele în 3 subparcele sau mai multe (cu excepția operațiunilor de divizare rezultate din trasarea unei străzi noi);
- B. Pentru construirea în subzonele CBb, ISb, L1b;
- C. Pentru obținerea de derogări de la prevederile RLU privitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament, conform prevederilor din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Conform legii, prin P.U.Z. se reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

În situația inițierii P.U.Z. de către persoane fizice sau juridice interesate (și nu de organisme ale administrației publice), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Aceste prevederi nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

P.U.Z. elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate se elaborează numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.