

P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ
ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA, CARTIER MAZEPA.
AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ STRADA ALEXANDRU
LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE.
Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică

Denumirea fazei:

FAZA II.4. Redactarea documentatiei finale

Denumirea studiului:

PLAN URBANISTIC ZONAL_REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data: aprilie 2016

Autori:

Arh. RUSU Oana Mirela



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprins:

1	DISPOZITII GENERALE	3
1.1	Rolul R.L.U.	
1.2	Baza legala a elaborarii R.L.U	
1.3	Domeniul de aplicare al R.L.U.	
2	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
2.1	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
2.2	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
2.3	Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii	7
2.4	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor	8
2.5	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	9
2.6	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	10
2.7	Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri	11
3	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	13
4	PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCTIONALE	15
4.1	IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	15
4.2	L – ZONA DE LOCUIT	23
4.3	M – FUNCȚIUNI MIXTE CU SPAȚII COMERCIALE DE DIMENSIUNI MEDII ȘI MARI	30
4.4	GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	38
4.5	V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE	
5	ANEXE	58
5.1	DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL P.U.Z.	58
5.2	CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO- EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	60
5.3	REGULI PRIVIND AMENAJAREA PLANTAȚIILOR DIN CADRUL PARCAJELOR	65
5.4	NUMĂRUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE / GARARE NECESAR A FI ASIGURAT ÎN INCINTĂ (ÎN AFARA DOMENIULUI PUBLIC) PENTRU CONSTRUCȚII NOI	66

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. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”.

R.L.U. însoțește „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” și face parte integrantă din acesta.

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

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul 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);*
- *Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., 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 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.*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- *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.*
- *O.U.G. 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*
- *O. G. 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, Noul Cod Civil 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. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”, aparținând UTR 27 și UTR 26 definită prin P.U.G. Municipiul Galați.

Teritoriul „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” este cel figurat în Planșa nr. 1 – Situația existentă și disfuncționalități.

Întrucât zona studiată în „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” este omogenă din punct de vedere funcțional, s-a considerat ca o singură unitate teritorială de referință. 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.- 4.5. din R.L.U.

Terenurile cuprinse în teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

- Domeniul public al Municipiului Galați (de interes local)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Proprietate tip condominiu, conform prevederilor Legii locuinței, nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

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 este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

(3) În perimetrul „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” 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.

(4) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit se va realiza conform normelor și legislației în vigoare.

(5) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.

(6) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

(7) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a municipiului.

(8) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și industriale.

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

(1) Conform P.U.G. 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. 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:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

minime de salubritate;

- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

(3) Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea și aprobarea se va face conform legii. Studiile de specialitate vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de construire a împrejmuirilor și lucrările de apărare contra efectelor riscurilor naturale.

(4) 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 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.

(5) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.

(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.).

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 2. Reglementari urbanistice – zonare funcționala*). 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 (*Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare*);

(7) 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, fundătură, intrare ș.a.) pe toată lungimea lor și pe ambele fronturi ale acestora.

(8) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a municipiului Galați) din

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

limita „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”, ocupate de construcțiile de garaje, constituie zone destinate restructurării urbane. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate, urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidențiale sau de alte funcțiuni complementare, conform necesităților orașului.

(9) Pentru zonele destinate restructurării urbane, intervențiile se vor face prin expropriere (acolo unde este cazul), respectând prevederile legislației în vigoare:

- *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată.*

(10) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați.

(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.

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) Subzonele L2, L2b, L3 și L3c fac excepție de la alineatul anterior, întrucât în aceste zone nu se admit construcții noi, ci numai lucrări de modificare ale construcțiilor existente (reabilitare, consolidare, mansardare, modernizare).

(3) În cazul în care construcția se amplasează pe o parcelă aflată în zona de protecție a unor sisteme de infrastructură tehnică sau într-o zonă supusă riscurilor naturale, amplasarea construcției se va stabili prin P.U.D.

(4) 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 prezentului R.L.U. cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate în funcție de subzona funcțională (vezi art.5. Caracteristici ale parcelelor). În cazul neîndeplinirii tuturor condițiilor de construire specificate mai sus din cauza condițiilor locale specifice - amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

- (5) 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 Cod Civil care decurg din servituțile de vedere, precum și cele prevăzute în prezentul Regulament.
- (6) 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.
- (7) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
 - Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependențelor și casei scării;
 - Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, numai cu acordul proprietarului vecin, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- (8) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane vizibile de pe domeniul public.
- (9) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., sau după caz. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire, de salubritate, de securitate în caz de seism, conform legislației în vigoare.
- (10) Este interzisă amplasarea la o distanță mai mică de 100,0 m față de școli sau licee a construcțiilor care servesc comerțului cu băuturi alcoolice sau practicării jocurilor de noroc.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3.5 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- (3) În cazul fronturilor continue la strada/ construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m; accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- (5) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (7) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare. Pentru clădirile noi construite se vor asigura numărul de locuri de parcare conform PUG mun. Galați. Pentru construcțiile existente se va accepta dimensionarea parcarilor conform anexa 5 a Regulamentului general de urbanism.
- (8) Numărul de locuri de parcare pentru construcții noi se va asigura conform cap. 5.4 din prezentul Regulament.
- (9) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea buranelor la canalizarea publică.
- (4) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construire (realizarea/înlocuirea/extinderea) a rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
- (5) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor

edilitare subterane executate în săpătură și în Normativul NTE007- 2008.

- (6) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.
- (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, conform prevederilor art. 45 din *Legea nr. 123/2012 energiei electrice și a gazelor naturale*.
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Se recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea de bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv cu suprafețe mai mari de 1000 mp, pentru a prelua atât vârfurile precipitațiilor cu caracter torențial înregistrate în ultimul deceniu, cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard - 1846-2/2007.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

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, conform *Legii 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. Legii nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conform prezentului R.L.U.)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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.

- (3) Pentru operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) parcele se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.
- (4) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) și (3) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.
- (5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (6) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor nou propuse variază de la o zonă sau subzonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări: adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea(deschiderea) acesteia, iar raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (7) Pentru parcelele existente, cu o suprafață de peste 5000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.).
- (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.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

(1) Conform *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (**republicată**)* (**actualizată**), art. 18 (7) se pot realiza alei pietonale și amplasa mobilier urban în cadrul zonei studiate în suprafața de maxim 10% din totalul spațiilor verzi.

Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea așa cum sunt definite în *Anexa nr. 2 Definierea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii* din *Legea nr. 50/1991 (**republicată**)* (**actualizată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

(2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională, astfel:

FUNȚIUNE	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	20%
Construcții de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții si amenajări sportive	30%
Construcții de locuințe	10%, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

(3) Spațiile verzi din domeniul public al zonei studiate în „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” se împart în mai multe categorii:

- Spații verzi cu acces public nelimitat – grădini de proximitate, spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare, terenuri de sport (V1)
- Spații verzi aferente condominiilor (V2);
- Spații verzi de aliniament sau de protecție și dalaje decorative în proximitatea circulațiilor auto – în limita a 10% din totalul suprafețelor spațiilor verzi din zona studiată (V3);
- Spații verzi aferente marilor bulevarde (V4)

(4) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

(5) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;

(6) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

(7) Amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor aferente ansamblurilor de locuințe colective existente se va realiza conform PUG, astfel: parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

(8) 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.

(9) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.

(10) Conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în spațiile plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și de întreținere și amenajărilor urbane).

(11) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

(12) În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de 0.30 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

Pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 1,8 metri;

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 Zone și subzone funcționale

I. GENERALITĂȚI

Teritoriul studiat se află în partea de sud a municipiului Galați și este cuprins în cadrul **UTR 27 și UTR 26**.

Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin P.U.Z. este de 7,6963 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 Propuneri și reglementări urbanistice – zonare funcțională sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul P.U.Z.

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

➤ IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- **IS** Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central (școala).

➤ L – ZONĂ DE LOCUIT

- **L2** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; (P+4, 5 nivele), **H_{max} cornișă=18,0m.**

- **L2b** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie prevăzute cu la parter cu spații comerciale rezultate din conversia locuințelor; (P+4, 5 nivele), **H_{max} cornișă=18,0m.**

- **L3c** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mare prevăzute cu la

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

parter cu spații comerciale (din proiectul inițial); (P+4 - P+10, 11N), $H_{\max \text{ cornișă}}=35,0\text{m}$.

➤ **M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE**

- **M** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând serviciile de interes general (cladiri pentru sanatate), comerț en-detail, spații comerciale de dimensiuni mici și medii, activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, de depozitare de dimensiuni mici și medii. $H_{\max} = P+4 (5N \leq 18 \text{ m})$

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

• **V – ZONA SPAȚILOR PLANTATE PUBLICE**

- V1** Subzona spațiilor publice aferente grădinilor de proximitate (spații plantate, locuri de joacă, terenuri de sport, spații de socializare, spații de tranzit).
- V2** Subzona pentru spații plantate aferente condominiilor.
- V3** Subzona spațiilor verzi aferente marilor bulevarde;
- V4** Subzona plantațiilor de aliniament și de protecție;

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 naturale și antropice

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

Art. 16 Împrejmuiiri

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 FUNCTIONALE

4.1 IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- **IS** Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central (școala).

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată instituțiilor publice este grupată în partea de sud-centru a amplasamentului, și este constituită din Școala generală nr. 28 „Mihai Eminescu” și incinta aferentă. În cadrul incintei școlii există o suprafață de spațiu verde înscrisă în Registrul spațiilor verzi care se păstrează neschimbată și nu a intrat în studiul spațiilor verzi din documentația de față.

Tipuri de subzone funcționale:

IS - 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.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- (1) Funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală (învățământ)

Funcțiuni complementare:

- (1) Spații plantate și spații publice amenajate;
- (2) Loc de joacă pentru copii;
- (3) Parcaje la sol supraterane;
- (4) Terenuri și echipamente de sport;
- (5) Circulații pietonale.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

(2) 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) sau în cazul realizării de împrejurimi sau construcții anexe în sensul prezentului R.L.U., lucrările se vor realiza prin autorizare directă, fără a fi necesară întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism.

(3) Sunt, de asemenea, 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.

(4) 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.

(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.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale sau centrale (învățământ, echipamente pentru sport, loc de joacă).

(2) Circulații pietonale majore și circulații pietonale de legătură, fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.

(3) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

(4) Spații plantate.

(5) Parcaje la sol supraterane.

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 elevi / studenți.

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;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- (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 ALE 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) Suprafața minimă 500 mp, cu un front la stradă de minimum 18,0 m.
 - (3) 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) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de cel propus, în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza respectând următoarele distanțe:

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

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

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

Conform viitorului P.U.D. 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, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (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 3,0 m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (5) Distanțele minime prevăzute la alin. (3) și (4) se majorează la 5,0 m, respectiv 7,0 m 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 minimum 10,0 m.
- (7) În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de 15,0 m.
- (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 Cod 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, sau după caz.

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

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de 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. 3,5m direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri, etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum 3,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

Accese pietonale:

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, pentru clădirile existente – conform ANEXA 5.4.
- (2) Pentru clădirile propuse, locurile de parcare se vor calcula conform PUG Galați.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși înălțimea maximă de 20,0 m.
- (2) Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
- (3) 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.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- (4) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) Se recomandă utilizarea materialelor naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (7) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (8) 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 (Extras din RLU aferent PUG municipiul Galați).
- (9) 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.
- (10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban pe arterele principale se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare (de imagine/fațade).
- (11) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește (Extras din RLU aferent PUG municipiul Galați):
 - **volumetria** – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - **arhitectura fațadelor** – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

- **materiale de construcție** - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare** – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea 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, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a 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, conform prevederilor art. 45 din *Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale*.
- (8) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (12) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- (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) Se va planta minimum un arbore la 5 locuri de parcare.
- (5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (6) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.
- (7) 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.
- (8) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (9) În cazul amenajării de spații pentru comunitate – locuri de joacă pentru copii, promenade, pietonale – se va evita amplasarea de echipamente de sport generatoare de zgomot.

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 Noului Cod 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 1,80 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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

(1) Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăși 60%.

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

(1) Conform temei program, fără a se depăși 2,0.

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

4.2 L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona este rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului studiat. Tipologia locuirii în zona studiată este relativ omogena, existând o majoritate de locuințe colective, cu construcții de înălțimi medii și mari.

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

Tipuri de subzone funcționale:

- **L2** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; (**P+3-4, 4N-5N**), **H_{max cornișă}=18,0 m**.
- **L2b** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie prevăzute cu la parter cu spații comerciale rezultate din conversia locuințelor (**P+3-4, 4N-5N**), **H_{max cornișă}=18,0 m**.
- **L3c** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mare prevăzute cu la parter cu spații comerciale (din proiectul inițial) (**P+4 - P+10, 11N**), **H_{max cornișă}=35,0 m**

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

I. GENERALITĂȚI

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

Tipuri de subzone funcționale:

- **L2** Locuire colectivă existentă (constituită) de tip urban cu clădiri de înălțime medie; (**P+3-4, 4N-5N**), **H_{max cornișă}=18,0m**.
- **L2b** Locuire colectivă existentă (constituită) de tip urban cu clădiri de înălțime medie și cu spații comerciale rezultate din conversia locuințelor de la parter - (**P+3-4, 4N-5N**), **H_{max}**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

cornișă=18,0m.

• **L3c** Locuire colectivă existentă (constituită) de tip urban cu clădiri de înălțime mare prevăzute cu spații comerciale la parter (din proiectul inițial) - (P+4 - P+10, 11N), H_{max}

cornișă=35,0m.

Funcțiunea dominantă a zonei:

(1) Locuirea colectivă în clădiri existente.

Funcțiuni complementare:

(1) Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

(2) Echipamente publice edilitare aferente locuirii.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) În ansamblurile de locuințe colective existente se păstrează parcelarul existent, fiind interzisă divizarea parcelelor.

(2) Sunt interzise extinderi ale spațiilor comerciale de la parter sau modificări ale conformării inițiale a fațadelor blocurilor, indiferent de funcțiune.

(3) Sunt exceptate de la alineatul anterior operațiunile de reabilitare termică și realizarea de acoperișuri în panta. Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.

(4) Autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate sau a construcțiilor care nu respectă prevederile autorizației de construire.

(5) Este interzisă amplasarea de construcții/installații/amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

(6) Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.

(7) Asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de intervenții, în condițiile prezentului RLU:

a. Lucrări de modificare structurală: consolidare, acoperire în panta (pod nelocuibil);

b. Lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției;

c. Lucrări de reabilitare: termică, a instalațiilor, a fațadelor;

d. Lucrări de intervenție de primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare;

Toate lucrările menționate mai sus se vor realiza conform prevederilor legii 50/1991.

(8) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective (doar cele existente).
- (2) Dotări aferente echipării tehnico-edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe, amplasate în interiorul clădirilor de locuințe.
- (3) **L3c** – în spațiile comerciale, prevăzute prin proiectul inițial, situate la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii și firme, galerii comerciale, comerț specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare și de asigurări, spații pentru expoziții (altele decât showroom), alimentație publică.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) 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 și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului căruia i s-a schimbat destinația. Schimbarea destinației apartamentului se va face doar cu acordul asociației de proprietari și al vecinilor direct afectați, conform legislației specifice în vigoare.
- (2) **L2b** - se admite schimbarea destinației apartamentelor 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. cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora.
- (3) **L2b** - conversia funcțională rezultată din revenirea la destinația de locuință a unor spații ce au fost transformate anterior din locuințe în suprafețe cu alte destinații.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **L2 – Locuire colectiva existenta (constituata) de tip urban cu cladiri de inaltime medie**
 - Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor de la parterul clădirilor în spații comerciale de proximitate, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar;
- (2) **L2, L2b** - Alimentație publică;
- (3) Jocuri de noroc / electronice, cazinouri;
- (4) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. 3;
- (5) Conversia în locuințe a spațiilor cu alte destinații, cu excepția cazurilor specificate la art. 3;
- (6) Comerț en-gros;
- (7) Activități productive;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- (8) **L2, L2b, L3c** - showroom-uri;
- (9) Ateliere de întreținere și reparații;
- (10) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (11) Depozite de orice natură;
- (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, desfășurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (16) Sunt interzise activitățile 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 menține situația existentă.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- (1) Se menține situația existentă.

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

- (1) Se menține situația existentă.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPIC

- (1) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (2) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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) În interiorul ansamblurilor de locuințe colective accesul carosabil către imobile se asigură conform prevederilor din prezentul P.U.Z..
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (3) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesul pietonal în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Mun. Galați) din limita *P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ - Zona Complex Comercial Ancora – Cartier Mazepa - Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori - inclusiv spații de parcare*, ocupate de construcțiile de garaje sau alte construcții amplasate pe terenul Municipiului Galați cu contract de închiriere, constituie zone destinate restructurării urbane. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate, urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidențiale de tip L2 și L3 sau de alte funcțiuni publice în raport cu necesitățile populației.
- (2) În interiorul ansamblurilor de locuințe colective, staționarea autovehiculelor se va face conform prevederilor prezentului P.U.Z., în zone special amenajate în acest scop.
- (3) Este interzisă schimbarea destinației în suprafețe pentru parcare autovehiculelor a altor categorii de spații, în afara celor menționate la alin. (1).
- (4) Este permisă închirierea domeniului public pentru parcare autoturismelor doar către locuitorii din zonă și doar în amplasamentele special amenajate în acest scop, identificate prin prezentul P.U.Z.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), în subzonele L2/L3 se admite realizarea, în cursul operațiunilor de reabilitare termică, a unor poduri nelocuibile, cu un acoperiș cu panta maximă de 20 grade, numai cu acordul asociației de proprietari și al proprietarilor direct afectați și cu condiția ca acesta să se realizeze pe toată suprafața terasei construcției. Este interzisă utilizarea în orice fel a acestor spații de către locatari (depozitare, spații locuibile etc) pe toată durata lor de existență. La realizarea podurilor se vor respecta cu

strictețe normele privitoare la siguranța la foc a construcțiilor, conform legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Intervențiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate; finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (4) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora (cf. RLU aferent PUG Municipiul Galați).
- (5) La construcțiile existente, în cazul oricăror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente) se vor menține prevederile proiectului inițial (finisajele și materiale de construcții, culoare, elementele decorative orizontale/verticale), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (6) În cazul intervențiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea). Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (8) Pentru firme și afișaj se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la toate utilitățile disponibile în zonă, respectându-se normele tehnice și sanitare în vigoare.
- (2) Autorizarea lucrărilor de construire este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional, racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a 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.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- (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 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) Pentru spațiile verzi din interiorul ansamblurilor de locuințe colective (adiacente zonelor L2 și L3) se aplică prevederile prezentului R.L.U. cu privire la subzonele V1, V2, V3, V4- după caz.
- (2) Amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor aferente ansamblurilor de locuințe colective existente colective se va realiza conform Anexei nr. 5.3. a R.L.U.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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

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

L2, L2b, L3c - POT din proiectul inițial = POT propus – nu sunt permise densificări.

L2, L2b, L3c - CUT din proiectul inițial = CUT propus.

4.3 M – FUNCȚIUNI MIXTE CU SPAȚII COMERCIALE DE DIMENSIUNI MEDII ȘI MARI

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, cuprinzând servicii de interes general (sănătate, alimentație publică), comerț en-detail, spații comerciale de dimensiuni medii, activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, depozitare de mici și medii dimensiuni, în care NU este permisă prezența locuirii, cu excepția locuirii de serviciu.

H max. = P+4 (5N ≤ 18,0m)

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

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

Funcțiuni complementare:

- (1) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.).
- (2) Spații verzi și de agrement.
- (3) Spații de parcare

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 (cf. L 190/2013 privind aprobarea OUG 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. 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 (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)).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (3) Pentru operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) parcele se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.
- (4) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) și (3) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.
- (5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. 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.
- (6) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonală, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa 2. Propuneri și Reglementări Urbanistice). 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).
- (7) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (8) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (9) 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) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Sedii ale unor companii;
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (4) Comerț en-detail;
- (5) Centre comerciale și galerii comerciale de dimensiuni medii;
- (6) Alimentație publică;
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (8) Spații de comercializare/reparații/întreținere auto;
- (9) Mici unități productive manufacturiere (IMM) în unități cu maxim 9 salariați.
- (10) Spații plantate;
- (11) Parcaje la sol, suprateerane.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

(1) Activități de depozitare - maxim 1500 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 pre colectare a deșeurilor urbane;
- (3) Activități agricole, ferme 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 în unități cu mai mult de 9 angajați.

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 referitoare la :

- suprafața minimă în raport cu un regim de construire, deschiderea minimă)
- Suprafața minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp).

M (max. P+4)	Regimul de construire / Înălțimea maximă admisă		
Deschiderea (m)	Înșiruit (300 mp)*	Cuplat (350 mp)	Izolată (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)

(2) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, 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 30m sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

preciza printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

(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 noi sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

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

(2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară

(3) 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 izolat, cuplat sau înșiruit, în condițiile art. 5.

(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) Prevederile alin. (2) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Noului Cod Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D..

(4) Prevederile alin. (1), (2) se vor corobora cu prevederile art. 5 privitoare la caracteristicile parcelelor. În cazul unor 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) 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 maximum două construcții principale distincte.

(2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism 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 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 supusă riscurilor naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă supusă riscurilor naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de 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.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (6) 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 minimum 3,5m direct din drumul public.
- (2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum 3,0m, 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.
- (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.

Accese pietonale:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (6) 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.
- (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.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, conform ANEXA 5.4 pentru construcțiile existente, și conform PUG mun. Galați pentru cele propuse.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 18,0m la cornișă, echivalentul a maxim 5 (cinci) niveluri supraterane P+4.
- (2) Înălțimea clădirilor în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mari (mall) va fi de maxim 12,0m.
- (3) 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.
- (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. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (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 minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.

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 exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- (3) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (4) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea).
- (5) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (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 (cf. RLU aferent PUG Municipiul Galați):
 - 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.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea 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, conform necesităților funcționale.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a 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.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- (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 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 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 minimum 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.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- (9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (10) Se va avea în vedere respectarea Noului Cod 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 1,80m.
- (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) POT maxim = 60%

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

- (1) CUT maxim = 2,5
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și, suprafața 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 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:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

(1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare a unui nivel corespunzător de echipare edilitară.

Funcțiuni complementare: Nu este cazul

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 supusă riscurilor 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. 119 / 2014 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 interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonală, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare;
- (2) Platforme pentru colectarea deșeurilor menajere din zonele de locuințe colective existente (L2, L2b, L3c).
- (3) Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public;
- (4) Birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii;
- (5) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

(1) Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea de gospodărie comunală sau echipare tehnico-edilitară.
- (2) 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.
- (3) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc.) în zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. 119 / 2014 și HG 930 / 2005.
- (4) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice modificarea dimensiunilor parcelelor se va determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului 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 se va face conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și respectarea normelor sanitare în vigoare.

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

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 5,0m cu respectarea normelor tehnice și sanitare specifice.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.
- (3) 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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 supusă riscurilor 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, precum și lucrările de reabilitare/consolidare/restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (3) 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.
- (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) 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. 3,5m 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, conform ANEXA 5.4 din RLU pentru clădirile existente, și conform PUG Galați pentru clădirile propuse.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

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

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor 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, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile 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 2,5 m 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.

4.5 V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE

DESCRIEREA ZONEI

Normele privind vegetația și spațiile plantate au un caracter general. Amenajările de spații plantate se vor realiza funcție de gradul de reprezentativitate al zonei, de condițiile de întreținere și de posibilitățile administrației publice, urmărindu-se implementarea de concepte de dezvoltare durabilă.

Tipuri de subzone funcționale:

- **V1** Subzona grădinilor de proximitate
- **V2** Subzona spațiilor plantate aferente condominiilor;
- **V3** Subzona plantațiilor de aliniament și a dalajelor decorative din zona circulațiilor auto.
- **V4** Subzona spațiilor verzi aferente marilor bulevarde;

I. GENERALITĂȚI

Pentru subzonele funcționale: V1, V2, V3, V4:

- Realizarea de zone plantate cu trasee pietonale accesibile tuturor categoriilor de utilizatori, inclusiv celor cu handicap motor, zone care să ofere un cadru adecvat relaxării în timpul liber; Realizarea de elemente de tranziție de la cota trotuarului la cota carosabilului în zonele de intersecție pentru accesul facil al tuturor categoriilor de utilizatori (bicicliști, persoane în cărucior cu roțile)
- Îndepărtarea împrejmuirilor care deteriorează imaginea urbană și reduc suprafața destinată utilizării de către toți locuitorii;
- Remodelarea traseelor pietonale astfel încât să permită accesul confortabil în toate zonele verzi, fără a le limita suprafața în mod inutil;
- Implementarea de pavaje pietonale și ciclabile din materiale permeabile, care să permită infiltrarea facilă a apei în sol (beton hidromedia, pietriș sau nisip stabilizat, dale –eventual înierbate etc.); suprafețele de circulație pietonale nu au intrat la calculul spațiilor verzi, ci în cel al circulațiilor pietonale – atât pentru situația existentă, cât și cea propusă.
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu nevoile comunității locale;

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente; selectarea și eliminarea acolo unde este cazul a elementelor invazive;
- Alegerea speciilor atât în concordanță cu caracteristicile zonei (climatice/ microclimatice) cât și cu cerințele zonei (umbrire, filtrare noxe, atenuare a curenților de aer, atenuare a zgomotului – pe tot parcursul anului). Se va urmări reducerea în timp și înlocuirea plantațiilor existente de plop, generatoare de puf ce produce alergii în rândul populației;
- Realizarea de compoziții vegetale adaptate fiecărui tip de spațiu – care să ofere varietate – respectiv vegetație de talie înaltă pentru umbrire și reducere a influenței curenților de aer și vegetație de talie medie și joasă pentru crearea de zone însorite.
- Preferarea vegetației de talie înaltă ce contribuie la atenuarea supraîncălzirii fațadelor pe timp de vară, filtrarea noxelor și a prafului, diminuarea curenților de aer între clădiri, având în același timp necesități de întreținere mai scăzute și oferind un raport suprafața la sol necesară/suprafața de frunziș producător de oxigen superior.
- Utilizarea cu discernământ a speciilor arborescente în punctele cardinale cu însorire maximă (sud-est, sud, sud-vest, vest) pentru efect optim asupra efectului de supraîncălzire;
- Nuanțarea registrelor vegetale cu compoziții pe toată scara verticală în vederea asigurării atât a unui aspect vizual variat și bogat, cât și crearea unui ecosistem capabil de auto-susținere cu eforturi minime de întreținere; se vor utiliza amestecuri de tip pajiște cu specii locale și arbuști netoxici și rezistenți la condițiile de climă;
- Protecția spațiilor verzi în vecinătatea zonelor carosabile prin implementarea de elemente discrete de limitare a accesului autovehiculelor pe spații verzi;

V1 - subzona grădinilor de proximitate: spații plantate (altele decât cele aferente condominiilor), locuri de joacă, spații de socializare, spații de tranzit: Această subzonă este specifică spațiilor din interiorul ansamblurilor de locuințe existente în cartierele de locuit – inclusiv în cartierul Mazepa. Terenurile din apropierea locuințelor colective pot fi organizate ca nuclee de activitate comunitară în timpul liber, înglobând spații destinate relaxării și petrecerii timpului liber deschis tuturor locuitorilor zonei.

În subzona grădinilor de proximitate sunt incluse atât suprafețele plantate și amenajate pentru petrecerea timpului liber, circulațiile pietonale, cât și instalațiile de iluminat public și mobilierul urban. În cadrul bilanțului teritorial, suprafețele aferente se referă strict la suprafețele plantate, circulațiile fiind trecute la capitolul „circulații pietonale”.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Crearea unei imagini personalizate, care să ofere puncte de reper și orientare pentru locuitori și vizitatori; aceste spații vor avea elemente comune cu amenajările din alte zone ale orașului pentru crearea unui sentiment de unitate;
- Constituirea de puncte de interes care să atragă și să dezvolte viața de comunitate și interacțiunea socială;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- Realizarea de amenajări în scopul petrecerii timpului liber (bănci, locuri de joacă pentru copii) în cadrul spațiilor verzi; spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier de calitate certificat pentru siguranța utilizatorilor; nu se vor amplasa terenuri de sport și alte echipamente sportive generatoare de zgomot și risc de lovire – respectiv mese de ping pong, panouri de baschet.

V2 - subzona spațiilor publice plantate aferente condominiilor: Această subzonă este specifică spațiilor din imediata vecinătate a clădirilor de locuințe din zona studiată. În zona sunt incluse spațiile plantate, circulațiile pietonale și trotuarele condominiilor, precum și mobilierul urban și echipamentele de iluminat public. În bilanțul teritorial - atât existent cât și propus, suprafața aferentă subzonei se referă strict la suprafețele plantate, circulațiile pietonale intrând la capitolul „circulații pietonale”. Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Crearea unei imagini personalizate, care să ofere puncte de reper și orientare în special pentru locuitori; spre deosebire de amenajările de la punctul precedent, aceste spații se vor concentra pe o imagine personalizată locală, insistând pe aspectul diversității față de alte zone ale orașului;
- Accentul în aceste zone va fi pus pe nevoia de intimizare și protecție a fațadelor locuințelor;

V3 - subzona plantațiilor de aliniament

Această subzonă include spațiile verzi situate de-a lungul circulațiilor carosabile și aferente zonelor de parcare din zona studiată (cartier Mazepa). Subzona include atât spațiile plantate, o serie de dalaje decorative propuse în vecinătatea circulațiilor auto, precum și mobilierul urban și sistemele de iluminat aferente. Accentul în această subzonă va fi pus pe alegerea de specii rezistente la poluare și cu un foliaj capabil de un grad de protecție mare față de noxele provenite din circulația auto.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Realizare de plantații de aliniament cu scopul principal de oferire a unui filtru/protecție față de noxe și zgomotul din trafic;
- Se vor folosi specii rezistente la condiții de poluare; speciile utilizate vor fi de asemenea alese pentru rezistența în timp a trunchiului, în vederea evitării evenimentelor de prăbușire peste zone cu trafic intens; se vor evita speciile producătoare de fructe sau semințe în cantități mari care să se acumuleze pe circulații și să colmateze sistemul de canalizare;
- Diferențierea tramei stradale majore prin plantații de esențe cu calități estetice deosebite (colorit și textura frunziș și înflorire, caracteristici sezoniere speciale), utilizându-se cu precădere specii de talia I și II, cu posibilități de formare a coroanei astfel încât să nu stânjenească traficul pietonal sau carosabil și să ofere o percepție interesantă de la nivelul solului;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Utilizarea de specii neutre pentru trama stradala secundara (in principal arbori de talia II si III);
- Sporirea confortului oferit de acest tip de spațiu public prin realizarea de spații umbrite generoase și prin oferirea unei protecții optime față de circulația auto;
- Favorizarea utilizării speciilor cu o densitate foliară importantă (de exemplu stejar / Quercus sp., față de salcâm / Robinia pseudacacia) în cazul arterelor care se desfășoară pe direcția nord-sud;
- In cadrul acestei zone au fost încadrate o serie de dalaje decorative înierbate, cu suprafața in limita a 10% din suprafața de spatii verzi din întreaga zona.

V4 - subzona spațiilor verzi aferente marilor bulevarde: Această subzonă se refera la porțiunea zonei studiate ce se învecinează cu b-dul Brăila. Subzona include spatiile plantate, trotuarul clădirilor ce brodează bulevardul si aleile de acces aferente. In bilanțul teritorial, suprafața se refera strict la spatiile plantate, circulațiile si trotuarele fiind cuantificate in cadrul circulațiilor pietonale. De asemenea, sunt înglobate elementele de mobilier urban si echipamentele de iluminat public.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Realizarea unei imagini reprezentative si unitare cu desfășurarea pe întregul bulevard; Se va pune accentul pe caracteristica de unitate cu amenajarea generala a bulevardului, cu elemente de personalizare locala;
- Amenajarea de zone funcționale pentru transportul in comun: zone de așteptare in vecinătatea stațiilor de transport in comun, zone de odihna pe circuitul pietonal general – conținând atât locuri de stat confortabile (umbrite, retrase din circulația generala), cat si echipamente de menținere a curățeniei (coșuri de gunoi);
- Reorganizarea/remodelarea spatiilor aferente parterelor comerciale – in scopul unei imagini unitare, coerente, adecvata funcțiunii; se recomanda studierea soluției pe întreg tronsonul de clădire prin studii volumetrice si de fațadă;
- Realizarea de amenajări care sa sublinieze tranziția spațiu public/spațiu privat a locuințelor dispuse la bulevard; nuanțarea folosind scara vegetației si gradul de finisare a acesteia;
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu cerințele de utilizare; Realizarea de accente cu iluminat arhitectural si puncte de interes care sa jaloneze parcursul întregului bulevard;
- Nuanțarea registrelor vegetale cu compoziții pe toata scara verticala in vederea asigurării atât a unui aspect vizual variat si bogat, cat si crearea unui ecosistem capabil de auto-susținere cu eforturi minime de întreținere; spre deosebire de subzonele V1 si V2, se va pune accentul pe caracterul reprezentativ al zonei, respectiv in loc de plantațiile de pajiște se vor folosi specii florale perene – eventual cu accente din plante anuale si arbuști decorativi;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Se recomandă realizarea unui studiu general de configurare a spațiilor plantate, în vederea obținerii unui caracter atât unitar, cât și divers a zonei studiate prin documentația *P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ - Zona Complex Comercial Ancora – Cartier Mazepa - Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori - inclusiv spații de parcare*. Zona V4 va fi obligatoriu studiată în cadrul unei documentații peisagistice specializate.
- (2) Documentațiile menționate la articolul 1 vor ține seama de necesitățile de restructurare/redimensionare a traseelor carosabile și pietonale, precum și de necesitatea amplasării de spații suplimentare de parcare.
- (3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului, etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.
- (4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).
- (5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.
- (6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) și (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și la zonele plantate.
- (7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.
- (8) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite, etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

deteriorarea mobilierului urban, etc. - de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

- (9) Se interzic orice construcții, instalații sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații (inclusiv trasee pietonale, promenade), modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.
- (10) Se interzice amplasarea de panouri de afișaj și publicitate stradală cu excepția panourilor de informare și orientare.
- (11) Orice taiere de arbori se va face conform unei documentații de tipul celei menționate la art. 1, alin (1) și cu autorizația autorității locale abilitate. Orice modificare adusă efectivului vegetal va fi menționată în cadastrul verde al orașului.
- (12) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zonele funcționale V1, V2, V3, V4 – conform legii 24/2007 – privitoare la regimul spațiilor verzi.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

Pentru zonele V1, V2, V3, V4

- (1) Spații plantate.
 - (2) Mobilier urban și echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ;
 - (3) Circulații pietonale.
- Pentru subzone specifice:*
- (4) V1- Locuri de joacă;
 - (5) V1, V4, – Spații polivalente, spații de socializare;
 - (6) V1, V2, V4 - Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - (7) V2 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate sau pentru evacuarea ghenelor pentru gunoi aferente blocurilor.
 - (8) V2 – Spații de odihnă și petrecere a timpului liber pentru riverani;
 - (9) V4 - Circulații ocazional carosabile, pietonale și ciclabile care tranzitează subzonele V4.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Realizarea de circulații pietonale, mobilier urban (dalaje decorative) în limita a maxim 10% din suprafața de spațiu verde total (conform Legii 24/2007).

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- (2) Orice schimbări ale destinației spațiilor verzi de tip V1, V2, V3, V4;
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (4) Taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (5) Diminuarea suprafețelor plantate și a spațiilor verzi prin realizarea de construcții, altele decât cele menționate la Art. 2
- (6) Echipamente sportive generatoare de zgomot și pericol de lovire;

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Conform planșei 2. Propuneri și Reglementări Urbanistice – zonare funcțională.

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

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

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

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

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

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

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- (1) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- (2) 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.
- (3) 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.)
- (4) 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 (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
- (5) V1, V2, V3, V4 - Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori adiacente subzonelor sau cele ce tranzitează subzonele să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare.

(6) Accese carosabile:

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

(7) Accese pietonale:

- Accesele pietonale trebuie să permită circulația în condiții optime pentru toate tipurile de utilizatori pedestri (incluzând persoanele cu dizabilități, persoane cu cărucioare de copii, femei gravide, copii, bătrâni, etc).
- Suprafețele minerale pietonale vor avea, de regulă, un grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
- Suprafețele minerale pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori (cu excepția circulației auto) care tranzitează subzonele, vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).

- V1, V4 - În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.
- Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

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

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1, alin. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Volumele elementelor construite înglobate de spațiile de tip V1, V2, V3 și V4 se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (3) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
 - (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
 - (3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
 - (4) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi.
- Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiilor și activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi

vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora: în cazul acestui tip de efectiv vegetal, acoperirea cu apă a frunzelor împiedică procesul de respirație, fapt care duce în final la debilitarea învelișului foliar).

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

(2) Recomandări pentru vegetația din zona V1 și V4:

- va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelișului foliar, diminuarea curenților de aer ce se formează între blocuri, etc. și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.
- În cazul vegetației arborescente vor fi preluate esențele vegetale dominante stabilite pentru spațiile verzi aferente condominiilor (vezi vezi alin. 13 al prezentului articol) . Ponderea acestui tip de vegetație se va situa în intervalul 70-80% din totalul efectivului vegetal al acestor zone.
- exemplarele arbustive vor fi utilizate doar punctual, pentru direcționarea circulațiilor sau pentru evidențierea/mascarea unor elemente, în ideea realizării unui ansamblu fluid, permeabil care să ofere posibilitatea unui bun control vizual care să genereze siguranță în utilizare. În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

de gard viu.

- La nivel erbaceu, pentru acoperirea solurilor, se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). Aceste amestecuri se vor folosi cu precădere în zonele care nu fac obiectul unei utilizări intense. Pentru spațiile înierbate întrebunțate în mod curent de locuitori se vor utiliza amestecuri adaptate, cu o înălțime redusă a plantelor componente și o rezistență sporită la călcare. În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră).
- se va evita utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- Organizarea activităților se recomandă a se face în jurul unor zone pavate/minerale permeabile cu dimensiuni generoase, capabile să găzduiască diverse activități precum: jocuri de grup, întâlniri ale membrilor comunității, serbări de cartier, etc, ce nu necesită echipamente speciale. Se va avea în vedere dispunerea centripetă față de aceste zone a echipamentelor înglobate de spațiile de tip V1.
- În spațiile plantate dispuse către sud, sud-est și sud-vest față de zonele pavate/minerale menționate anterior (vezi alin. 7 al prezentului articol) vor fi utilizate cu precădere specii arborescente de talia I, pentru a asigura o protecție cât mai bună față de razele soarelui în anotimpul cald nucleelor ce găzduiesc activitățile de petrecere a timpului liber.
- Spațiile de tip V1 și V4 vor îngloba echipamente și dotări adaptate pentru activitățile de petrecere a timpului liber. În dispunerea acestora, se va evita segregarea pe tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare.
- Sistemul de iluminat va asigura securitate utilizatorilor și va fi conceput astfel încât să participe la punerea în valoare a elementelor remarcabile, evitând însă suprapunerea cu rolului echipamentelor de profil amplasate în spațiile adiacente, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- amenajările subzonei V4 vor avea un caracter mai reprezentativ decât cele din subzonele V1. Se recomandă studiul acestei zone în cadrul unei documentații specializate unitare de-a lungul b-dului Brăilei.

(3) Recomandări pentru vegetația din zona V2:

- În cazul vegetației arborescente se va proceda la realizarea unei dominante vegetale pentru fiecare nucleu rezidențial, în concordanță cu politica stabilită la nivel de oraș. La nivelul general al plantațiilor se va utiliza un amestec de 3-4 specii de arbori (de talii diferite) pentru realizarea masivelor din fiecare cartier. În stabilirea dominantei vegetale se va acorda prioritate speciilor deja prezente pe sit care vegetează în condiții optime. Ponderea arborilor folosiți ca dominantă vegetală (amestecul de 3-4 specii) se va situa în intervalul 70-80% din totalul efectivului vegetal al acestor zone.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Exemplarele arbustive vor fi utilizate cu precădere pentru a crea o trecere gradată de la spațiul public către cel privat. Se va avea în vedere utilizarea unor paliere de înălțime diferite (arbuști de talia I, II sau III) în funcție de relațiile vizuale și spațiale ce se doresc a fi stabilite. În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- Nivelul erbaceu va fi reprezentat doar acolo unde există cantitatea de lumină necesară dezvoltării în bune condiții a acestui tip de efectiv vegetal. Pentru realizarea suprafețelor verzi se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii așa-zis înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră).
- Este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- Spațiile de tip V2 vor îngloba echipamente și dotări minimale, numărul și poziționarea acestora fiind calibrate în concordanță cu nevoile constatate in-situ.
- Pentru a evita perturbarea activităților specifice zonelor rezidențiale, spațiile de tip V2 nu vor îngloba echipamente sau dotări specifice pentru locurile de joacă.
- Caracterul estetic al spațiilor de tip V1, V2 și V4 va fi subliniat prin introducerea unor accente vegetale sau valorificarea celor existente. Acest tip de efectiv vegetal nu va depăși 30% din totalul vegetației arborescente la nivel de nucleu rezidențial.

(4) Recomandări pentru vegetația din zona V3:

- Aliniamentele arborescente aferente tramei stradale majore vor fi realizate esențe cu calități estetice superioare (colorit deosebit al frunzișului de toamnă/textura specială a frunzișului/înflorire spectaculoasă/etc). Vor fi utilizate cu precădere specii de talia I și II, cu o creștere și o formă a coroanei care să permită deplasarea pietonală și perceperea vizuală a spațiului în bune condiții.
- Pentru aliniamentele amplasate de-a lungul arterelor care nu fac parte din trama majoră a cartierelor vor fi utilizate cu precădere specii arborescente neutre (fără valențe estetice importante) de talia II și III.
- Arborii vor fi plantați în aliniament respectând un pas de plantare de minimum 7 metri. Distanțele dintre arborii unui rând de aliniament vor fi stabilite exact în cadrul proiectelor de amenajare dedicate și vor avea în vedere faptul că elementele vegetale arborescente trebuie să fie amplasate astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora la ajungerea la maturitate a speciilor.
- Pentru realizarea plantațiilor de aliniament se vor utiliza exemplare foioase cu standard de pepinieră de tip Standard superior extra - C (conform tabelului "Standarde pentru material săditor foios - arbori" din capitolul 3.2.1.3. Constrângeri cu privire la utilizarea vegetației în mediul urban).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- În cazul arterelor care se desfășoară pe direcția nord-sud se va favoriza utilizarea speciilor arborescente cu o densitate foliară importantă (de exemplu stejar / *Quercus sp.* față de salcâm / *Robinia pseudacacia*).
- La realizarea aliniamentelor aferente tramei stradale ce traversează zona studiată (cartier Mazepa) este interzisă utilizarea arborilor rășinoși cu excepția esențelor rezistente la poluare și care au o creștere accelerată, similară esențelor foioase. Pentru acest tip de vegetație se va utiliza un standard de pepinieră similar cu cel menționat la alin. anterior.
- La selectarea speciilor, se va ține cont de faptul că, la nivel de oraș, niciuna dintre speciile de aliniament nu va depăși ca pondere 10 % din totalul efectivului vegetal de acest tip (arbori de aliniament).
- Aliniamentele de arbori, vor fi instalate în benzi verzi care să se poziționeze transversal față de suprafața de hrănire a rădăcinilor (vezi schema Suprafața de hrănire ocupată de rădăcinile unui arbore din capitolul 3.2.1.3. Constrângeri cu privire la utilizarea vegetației în mediul urban) pentru a asigura direcționarea apelor pluviale către extremitățile aparatului radicular și pentru a oferi posibilitatea aerisirii solului. Lățimea minimă admisă pentru aceste benzi verzi este de 1,00 metri.
- În cazuri extreme, pe tronsoanele în care, din diverse motive, aceste benzi verzi nu pot fi realizate se va proceda la acoperirea respectivelor zone doar cu pavaje permeabile, care să permită infiltrarea apelor pluviale și să ofere posibilitatea aerisirii solului. Suprafața minimă permeabilă ce trebuie păstrată în jurul trunchiului unui arbore este de 4 metri pătrați.
- Pentru acoperirea solului suprafețelor verzi care înglobează arborii de aliniament, se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie; În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformaționale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște).
- Fâșiile verzi poziționate pe centrul străzilor (fie că acestea adăpostesc sau nu arbori de aliniament) și alveolele amplasate în intersecții vor îngloba compoziții vegetale realizate preponderent din specii arbustive (arbuști târători/arbuști de talie medie/arbuști de talie mică). Zonele destinate amenajărilor cu plante sezoniere (de tipul *Viola wittrokiana*/panseluță, *Tagetes patula*/crăiță pitică, *Petunia sp.*/petunie, etc) vor fi reduse la minim din cauza regimului de întreținere susținut pretins și al caracterului efemer al acestui tip de amenajare care deseori lasă solul descoperit, producând poluarea cu particule de praf a aerului din mediul înconjurător.
- Pentru spațiile de tip V3 este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- La instalarea unui nou aliniament, vor fi îndepărtate toate elementele vegetale arborescente debilitate sau care nu se încadrează normelor de amenajare.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- Amenajările aferente spațiilor de tip V3 vor genera zone vegetalizate coerente, care să ofere atât protecție și confort.
- (5) Exemplarele arborescente debilitate complet, vor fi înlocuite pe termen scurt cu speciile alese, rămânând ca restul efectivului vegetal de acest tip să fie înlocuit doar atunci când este cazul, în conformitate cu prevederile cadastrului verde al orașului. Pe termen lung, vor fi șuprimate toate exemplarele de arbuști debilitate.
- (6) Amplasarea altor elemente vegetale de acest tip se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la Art. 1, alin. (1).
- (7) În amenajări se va utiliza un material săditor de o calitate superioară pentru realizarea grupurilor sau inserarea de exemplare solitare.
- (8) Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 3,00 m fata de cladiri si de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).
- (9) Arborii vor fi amplasați astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora.
- (10) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arbori.
- (11) Toate modificările cu privire la fondul vegetal vor fi introduse în baza de date aferentă cadastrului verde al orașului. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.
- (12) 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.

ART. 16 IMPREJMUIRI

- (1) Către zona de acces a publicului, fâșiile plantate vor putea fi separate de restul amenajărilor cu elemente constructive (parapet / soclu) cu o înălțime de aproximativ 0.45 metri și o lățime de circa 0.50 metri, care să permită șederea/așteptarea. Suprafețele orizontale ale acestor elemente constructive vor asigura scurgerea apelor pluviale către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee – respectiv amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
- (2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

- (2)V2 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 85%.
- (3)V3 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 95%. Sunt incluse în acest procent dalaje decorative înierbate.
- (4)V4 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0 m) nu va fi mai mic de 50%.

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

CUT maxim = nu este cazul.

5. ANEXE

5.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ - Zona Complex Comercial Ancora – Cartier Mazepa - Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori - inclusiv spații de parcare.

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 parcelelor 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 LOCUINȚELOR - 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-edilatar 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 (S_d) și suprafața terenului (S_t).

$$CUT = S_d / S_t$$

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

În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din

suprafața nivelului curent.

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

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

$$CUT = V / St$$

Se folosește în zone industriale sau în care predomină construcții de tip hală, caz în care indicatorul „suprafață desfășurată” devine irelevant. În calculul volumului nu sunt incluse spațiile amplasate în subteran.

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

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

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

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

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

PARCELARE - În sensul prezentului R.L.U., 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.

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

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

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 R.L.U. Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D..

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

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 REȚELELOR TEHNICO- EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură stabilește următoarele:

- 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 minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, stabilește:

(1) 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/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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.*

(2) *Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):*

2.1. *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.*

2.2. *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.*

2.3. *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.*

2.4. *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.*

2.5. *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 DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecte 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 .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 rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

de telecomunicații;

- *ILI - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor 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, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
<input type="checkbox"/> naționale	52 m
<input type="checkbox"/> județene	50 m
<input type="checkbox"/> orașe	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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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	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,	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:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

TRANSPORTURI FERROVIARE

(2) 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

(3) 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 – conform 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- *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*
- *Platforma pentru depozitarea dejecțiilor animal 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*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

proprie) 50 m

- Rampe de transfer deșeuri 200 m.

5.3. REGULI PRIVIND AMENAJAREA PLANTAȚILOR DIN CADRUL PARCAJELOR

Subzona include parcajele în zonele rezidențiale. Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat acestora și echipamentele pentru iluminat public. Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Eliminarea împrejmuirilor care deteriorează imaginea urbana și limitează suprafața utilă;
 - Realizarea unei sistematizări verticale corecte, care să dirijeze apele pluviale la rețeaua de canalizare a orașului;
 - Implementarea de mobilier urban și sisteme de iluminat public moderne, funcționale, realizate din materiale durabile în acord cu caracterul urban al zonei;
 - Plantarea suprafețelor de parcare cu arbori de talie mare, cu coronament extins care să contrabalanseze, suprafața orizontală pierdută și să reducă efectul de supraîncălzire al suprafețelor carsabile;
 - Implementarea de specii de arbori mici și arbuști pentru completarea scării verticale vegetale;
 - Alegerea speciilor atât în concordanță cu caracteristicile zonei (climatice/ microclimatice) cât și cu cerințele zonei (caracter reprezentativ, umbră, filtrare noxe, atenuare a curenților de aer, atenuare a zgomotului – pe tot parcursul anului);
- (1) Pentru amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor se va respecta un raport de 1:3 între spațiul verde / liber (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee, respectiv amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon) și suprafața pavată (destinată parcării), respectiv 37.50 mp de spațiu verde / liber pentru 125 mp de suprafață pavată (echivalentul a 10 locuri de parcare de 2.50 x 5.00 m).
- (2) Pentru fiecare modul de 37.50 mp se recomandă plantarea a minimum trei arbori de talia I sau II.
- (3) Se vor folosi specii rezistente la condiții de poluare; se va urmări reducerea în timp și înlocuirea plantațiilor existente de plop, generatoare de puf ce produce alergii în rândul populației; speciile utilizate vor fi de asemenea alese pentru rezistența în timp a trunchiului, în vederea evitării evenimentelor de prăbușire peste zone cu trafic intens; se vor evita speciile producătoare de fructe sau semințe în cantități mari care să se acumuleze pe circulații și să colmateze sistemul de canalizare;
- (4) Se vor prefera specii cu ritm de creștere accelerat, în vederea obținerii efectului maxim în scurt timp.
- (5) Pentru a contribui la viteza de formare a volumului vegetal arborescent, la plantare se vor utiliza exemplare care au trecut prin 2-3 extracții în pepinieră, având dimensiuni de minimum 4-6 metri înălțime și un nivel de înserare al coroanei de peste 3 metri.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

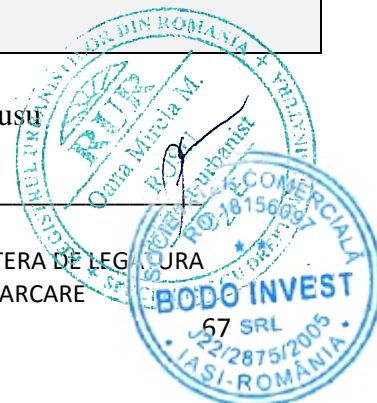
- (6) Amenajările vor îngloba specii de arbori cu coronament larg, care să reducă impactul negativ al acestor mari suprafețe mineralizate (parcări) la nivel de ansamblu atât din punct de vedere peisager cât și în ceea ce privește disconfortul termic creat de acest gen de platforme.
- (7) Pentru a permite dezvoltarea în bune condiții a arborilor, precum și pentru a garanta siguranța construcțiilor, arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3.00 m de acestea.
- (8) Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).
- (9) Arborii vor fi amplasați astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora.
- (10) Suprafața de staționare a autovehiculelor se va realiza din dale ecologice înierbate.
- (11) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arbori.
- (12) Pentru acoperirea suprafețelor libere adiacente locurilor de parcare propriu-zise înglobate de zonele plantate din cadrul parcajelor se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie.
- (13) În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- (14) Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște).
- (15) Pentru spațiile plantate din cadrul parcajelor este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- (16) Toate modificările cu privire la fondul vegetal vor fi introduse în baza de date aferentă cadastrului verde al orașului. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.
- (17) Spațiile plantate din cadrul parcajelor vor îngloba echipamente și dotări adaptate activității specific generate de acest fel de spațiu.
- (18) Sistemul de iluminat va asigura securitate utilizatorilor, evitând însă suprapunerea cu rolului echipamentelor de profil amplasate în spațiile adiacente, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (19) 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.

5.4. NUMĂRUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE / GARARE NECESAR A FI ASIGURAT ÎN INCINTĂ (ÎN AFARA DOMENIULUI PUBLIC) PENTRU CONSTRUCȚII NOI

În plus față de locurile de din tabelul de mai jos, se vor organiza, separat, locurile de parcare / garare / staționare specifice necesităților funcționale ale activităților (aprovizionare, autocare etc.), după caz.

FUNȚIUNE	NR. MINIM LOCURI DE PARCARE
Construcții comerciale	1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp; 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp; pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa; la acestea se adăuga spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții învățământ	3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice; pentru învățământul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
Construcții de sănătate	1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban; 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagăne de copii.
Construcții și amenajări sportive; Construcții de turism și agrement	1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competitivii sportive; 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicării; obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare; pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane; pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
Construcții de locuințe	1 loc parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu; 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective.

Întocmit,
Arh. O. Rusu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE