

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.G.U.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.G.U.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE R.G.U.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT – P.U.Z. (R.L.U.)**

I Dispoziții generale

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor stabilite prin prezentul P.U.Z.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa A03 – Reglementari urbanistice – zonificare funcționala.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelei, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Normele cuprinse în prezentul R.L.U. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele suprafeței de teren studiate.

1.2 Baza legală a elaborării

R.L.U. detaliază prevederile P.U.Z. în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate și are la baza următoarele acte normative :

- Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Galati;

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan, și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

1.3 Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. și odată aprobat împreună cu planul urbanistic zonal P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației locale.

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu PUG municipiul Galați.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Introducerea de noi funcțiuni în zona mixtă de locuire / comerț / servicii generale inclusiv **spalatorii auto / depozitare / incluzând construcții comerciale care comercializează materiale de construcții / depozit logistic farmaceutic.**
- Asigurarea accesului la teren în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului; Regimul de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Realizarea acceselor din strada George Cosbuc și strada Drumul Viilor;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează a se consulta și Planșa nr.A03 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind posibilitatea amplasării de noi construcții pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

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

– *Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în baza unui studiu de amplasare elaborat și aprobat conform prevederilor legale. Nu se accepta în zona de locuit amplasarea unor unități poluante care generează trafic intens ori care prezintă riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).*

Construcțiile propuse prin prezentul P.U.Z. nu generează riscuri tehnologice în zona, domeniul de activitate fiind acela impus de modificarea funcțiilor zonei : .

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

- *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.*

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Galați, suprafața de teren este situată în intravilan.

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr.1238/06.10.2022 emis de Primăria Municipiului Galați, amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Galați într-o zonă cu **destinație mixtă, de locuințe/comert/servicii.**

Conform regimului economic folosința actuală este de terenuri curți construcții, construcții industriale și edilitare.

Conform regimului tehnic, funcțiunea stabilită prin PUG este mixtă, conținând cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

❖ *Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)*

Se pastrează în totalitate reglementările RLU aferent PUG, UTR 8, ARTICOLUL 4, astfel:

- Suprafața minimă a parcelelor este de 150mp pentru construcții înșiruite și 200mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Pentru parcele cu suprafața mai mare de 2000mp și funcțiuni de importanță municipal/supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat, se va elabora PUZ;
- În cadrul zonelor cu valoare arhitecturală – urbanistică, în cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc.)

- In cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale, nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria I si a II-a), pe o adancime de maxim 30m fata de front.

❖ *Amplasarea cladirilor față de aliniament*

Reglementarile RLU aferent PUG, pentru UTR8, conform ARTICOLULUI 5, sunt astfel:

Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii:

- In cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna;
- In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 3-5.00m, noua cladire se va retrage de la aliniament cu 3-5.00m.

În prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).

Este admisă edificarea pe retragerea propusa față de aliniament, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și constructii tehnico-edilitare.

❖ *Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei*

Autorizarea executarii construcțiilor este permisa numai daca se respecta:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațada nu este posibil, se asigura trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lațime minima de 1,50 m și înaltime de 1,90 m).

Se pastreaza urmatoarele reglementari RLU aferent PUG, UTR 8, ARTICOLUL 6, astfel:

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta de nu mai putin de 3.00m pe una din laturi si minim 2.00m pe cealalta; se admit distante de 2.00m la constructiile avand pe fatada laterala ferestre de la incaperi in care nu au loc activitati permanente si deci care nu necesita lumina naturala;

Se modifica urmatoarele reglementari RLU aferent PUG, UTR 8:

- *Cladirile care alcatuiesc fronturi discontinue se vor retrage de la limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00m.*

in

- **Retragerile fata de limita posterioara si limitele laterale in UTR 8.2** vor respecta edificabilul la **0.60m** fata de limita de proprietate, respectand Codul Civil.
- **Deasemenea, in afara edificabilului maxim propus se pot amplasa cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și constructii tehnico-edilitare.**

❖ *Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela*

Se pastreaza in totalitate reglementarile RLU aferent PUG, UTR8, ARTICOLUL 7, astfel:

- distanța minima între construcțiile de pe aceeași parcela se admite sa fie egala cu 1/4 din înaltimea constructiei cele mai înalte numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- se vor respecta conditiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- ❖ *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese auto și pietonale potrivit importanței și destinației construcției.*

Se pastrează în totalitate reglementările RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 8, astfel:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

În incinta studiată există la acest moment un acces auto și pietonal cu drept de trecere legal.

Accesul în incinta proprietății se va amenaja conform prevederilor “Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice” AND 600-2010.

Accesul pietonal – trotuarele – vor fi dispuse în paralel cu carosabilul străzii.

În incinta studiată, dimensionarea trotuarelor se va realiza în funcție de fluxul pietonal și va asigura deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- ❖ *Parcăjele sunt spații amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor. Suprafața parcajelor se determină în funcție de capacitatea construcțiilor din jur și a terenului aflat la dispoziție.*

Se pastrează în totalitate reglementările RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 9, astfel:

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Având în vedere suprafața terenului și dispunerea construcțiilor la sol, pentru obiectivele de față sunt asigurate minimul de locuri de parcare necesare.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea parcajelor fata de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevazute spatii de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp.
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de 400,00 – 600,00mp.
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp.
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafata desfașurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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.

Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform RGU Anexa 5.

❖ *Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.*

Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 10, astfel:

		RHniveluri/Hmaxim (metri la coama/atic)	
		min	max
UTR 8.2	Bdul George Cosbuc – zona mixta	2/9m	5/18m

Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale – frontul la stradă.

Se specifică pentru UTR 8.2: se admit accente de până la **25m** pentru obiectele publicitare (înălțime totem și alte elemente publicitare).

- *Aspectul exterior al construcțiilor:*

Se păstrează reglementările RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 11, astfel:

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:

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 evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

arhitectura fatadelor: 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 fatadei, ca transparență a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;

materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale, în caz de refacere și extindere

culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambiantei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc.;

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor 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.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

❖ *Asigurarea echipării edilitare:*

Se păstrează reglementările RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 12, astfel:

- Toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare;
- In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare;
- Noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva fie cu o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- Toate retelele edilitare vor fi amplasate in subteran;
- Se interzice dispunerea pe fatadea antenelor TV – satelit si a antenelor pentru telefonie mobila;
- Cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- In conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile.

2.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 4, astfel:

- Suprafata minima a parcelelor este de 150mp pentru constructii insiruite si 200mp pentru constructii izolate sau cuplate;
- Pentru parcele cu suprafata mai mare de 2.000mp si functiuni de importanta municipala/supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru intregul UTR;
- In cadrul zonelor cu valoare arhitectural - urbanistica, in cazul operatiunilor de comasare/dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc.)
- In zonele cu valoare arhitectural urbanistica, in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria I si a II-a), pe o adancime de maxim 30 m fata de front.

2.7 Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmuire

❖ *Spatii verzi si plantate:*

Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 13, astfel:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elemente fixe de mobilier urban din spatii accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri;
- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :

Se vor amenaja spații verzi și plantate in incinta studiată, de 5% din suprafata incintei.

Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R .G.U. Anexa 6.

❖ *Imprejmuiri:*

Se pastreaza reglementarile RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 14, astfel:

Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

In cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;

Stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;

Portile se vor armoniza cu imprejmuirea;

Pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea de 2.00 metri;

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

III Zonificare funcțională

❖ *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare.*

Se pastrează reglementările RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLELE 15, 16, astfel:

INDICI URBANISTICI: REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ UTR 8.2 - ZONĂ MIXTA, SERVICII GENERALE INCLUSIV SPALATORII AUTO / COMERȚ, INCLUSIV CU MATERIALE DE CONSTRUCTII, parcele peste 1000mp		PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	80,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	4.8

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

IV Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona destinată construirii reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

Unități și subunități funcționale

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasamentul este cuprins în UTR 8 – zona mixta, iar zona studiată prin actualul studiu PUZ a fost denumită :

Zona cu destinatie mixta - UTR 8.2, de locuinte/comert/servicii.

Cu functiunea de : locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.

UTILIZARE FUNCTIONALA:

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Constructiile propuse prin prezentul PUZ se incadreaza in functiunea dominanta a zonei stabilita prin PUG, domeniul de activitate fiind acela de comert, respectiv comercializare de materiale de constructii.

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasamentul este cuprins in UTR 8 – zona mixta, iar zona studiata prin actualul studiu PUZ a fost denumita:

- **Zona cu destinatie mixta - UTR 8.2, de locuinte/comert/servicii,**
Cu functiunea de : locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.

UTILIZARI ADMISE:

- ❖ **Pentru UTR 8.2, se mentioneaza in mod specific: se admit constructii comerciale, *INCLUSIV cele care comercializeaza materiale de constructii, servicii generale inclusiv spalatorii auto, depozit logistic farmaceutic;***

Celelalte reglementari RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 1, se pastreaza in totalitate, astfel:

Se admit:

- Locuinte individuale si colective,
- Constructii administrative si birouri; Constructii financiar bancare;
- Constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- Institutii, servicii si echipamente publice;
- Servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante;
- Constructii invatamant;
- Constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate;
- Constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- Spatii publice, pietonale, spatii verzi;

- Constructii aferente echipamentelor edilitare;

Funcțiuni existente și menținute:

- Activități productive în unități dispersate;
- Activități agrozootehnice;
- Spații verzi;
- Constructii aferente echipamentelor tehnico – edilitare;
- Terenuri cu destinație specială;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

se păstrează în totalitate reglementările RLU aferent PUG - UTR8, ARTICOLUL 2, astfel:

- Se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public – spații comerciale, expoziționale, etc;
- Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze zonele de protecție sanitară necesare în funcționarea celorlalte clădiri existente;
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;
- Pietele agroalimentare se amplasează la minim 40m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor, numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

UTILIZARI INTERZISE:

Pentru UTR 8.2, se menționează în mod specific: se permite amplasarea spre arterele principale a structurilor de vânzare cu suprafață mare și medie (peste 400mp), cu condiția de a NU avea fațade oarbe înspre arterele principale de circulație;

Se ridică interdicția de a se construi unități comerciale ce comercializează materiale de construcții, spălătorii auto, depozit logistic farmaceutic.

Celelalte reglementări RLU aferent PUG – UTR 8, ARTICOLUL 3, se păstrează în totalitate, astfel:

Se interzic:

- Activitățile productive;
- Activități agrozootehnice;
- Parcaje private amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- Benzinării, vulcanizări, service auto;

- Zona gospodarie comunală: cimitire.

V Unitati teritoriale de referinta

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Galati, amplasamentul este cuprins în UTR 8 - zona mixta.

Conform RLU aferent PUG Galati - UTR 8, POT și CUT se pot diminua față de limitele maxime admise, acolo unde specificul și caracteristicile zonei/amplasamentului impun aceasta;

Conform RLU aferent PUG Galati – UTR 8, POT și CUT se pot majora pentru funcțiunile publice, în funcție de cerințele programului de arhitectură.

Întocmit,
arh.Catalina Chiculita

Verificat,
m.urb.Atanasia MANDRU

Sef proiect,
m.urb.Andrei Stefan SABAU