

**PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA DR. CONSTANTIN LEVADITTI NR. 18**

Municipiul Galați, Județul Galați

Beneficiar:

MUNICIPIUL GALAȚI

Executanți:

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

Administrator: arh. Andrei JELESCU

Manager proiect: arh. Andrei JELESCU

Contract nr. 25704/ 19.03.2018

Denumirea fazei:

**ETAPA II. ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI
LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU ZONA STUDIATĂ
FAZA II.1. PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Denumirea studiului:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data: Octombrie 2018

Autori:

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

arh. Andrei JELESCU (manager proiect)

arh. urb. Ana PETRESCU

urb. Monica PĂTRĂȘCOIU



QUATTRO DESIGN

ARHITECTI ȘI URBANISTI ASOCIAȚI

DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9

010458 BUCUREȘTI, SECT. 1

TEL/FAX: (4021) 315.15.70

OFFICE@QUATTROD.RO

J40/7652/12.05.2004

C.U.I.: RO 16413534

**PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA DR. CONSTANTIN LEVADITTI NR. 18**

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

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

arh. Andrei JELESCU (șef proiect)

urb. Ana PETRESCU

urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA DR. CONSTANTIN LEVADITTI NR. 18

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PRELIMINAR

Cuprins:

1. DISPOZIȚII GENERALE

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

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Zone și subzone funcționale

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN TERITORIUL P.U.Z. FILEȘTI

- 4.1. L – Zona de locuit
- 4.2. V – Zona spațiilor plantate

5. ANEXE

- 5.1. Definiții și termeni utilizați în R.L.U.
- 5.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților

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. Str. Constantin Levaditti, nr. 18*, Municipiul Galați, județul Galați.

R.L.U. însoțește *P.U.Z. Str. Constantin Levaditti, nr. 18*, Municipiul Galați și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. aferent prezentului *P.U.Z.* reprezintă o piesă de bază în aplicarea acestuia., întărind și detaliind reglementările din *P.U.Z Str. Constantin Levaditti, nr. 18*.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul *Str. Constantin Levaditti, nr. 18*.

La baza elaborării R.L.U. aferent *P.U.Z. Str. Constantin Levaditti, nr. 18* 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 al Municipiului Galați și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

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

- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar*, republicată
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*
- *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*
- *Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale*
- *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin *Legea nr. 265/2006* cu modificările și completările ulterioare.
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea sptjiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările ulterioare
- *Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor*
- *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor*, cu modificările și completările ulterioare
- *Legea 215/2001 privind administrația publică locală*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în *Constituția României* și în *Noul Cod Civil*, republicat în *M. Of. Nr. 505* din 15 iulie 2011 și *Legea nr. 74/2011* pentru punerea în aplicare a *Legii nr. 187/2009* privind *Noul Cod 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. Str. Constantin Levaditti, nr. 18*, Municipiul Galați inclus în întregime în U.T.R. 22. Teritoriul reglementat are o suprafață de 33473 mp (cf. Caietului de Sarcini, teritoriul reglementat – imobilul str. C. Levaditti nr 18, are o suprafață de 31427mp), suprafață reprezentată în piesele desenate aferentă prezentului R.L.U.

Zonificarea funcțională a teritoriului *P.U.Z. Str. Constantin Levaditti, nr. 18* este stabilită în funcție de condiționările rezultate din aplicarea Legii 10/2001 care vizează acordarea de terenuri în compensație, de condiționările impuse de existența unor rețele tehnico-edilitare aeriene și subterane care traversează teritoriul reglementat, de caracterul funcțional al zonei învecinate, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie obținut.

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.- 4.3. din R.L.U.

Teritoriul care a generat prezenta documentație de urbanism, cu o suprafață de 31427mp, face parte, din punct de vedere al proprietății, din Proprietate privată al Municipiului Galați (de interes local). Teritoriul înglobat în zona reglementată, de către proiectant, se află parțial în domeniul public al Municipiului Galați și parțial în proprietatea privată a unor persoane fizice.

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 reglementat prin *P.U.Z. Str. Constantin Levaditti, nr. 18*, 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. Str. Constantin Levaditti, nr. 18*, 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 având în vedere normele și legislația în vigoare.
- (5) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe individuale), precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipienti pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (6) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă *P.U.Z. Str. Constantin Levaditti, nr. 18* 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.

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

- (9) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice, pe baza unor studii de specialitate detaliate.
- (10) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (11) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale obiectivelor cu destinație specială este condiționată de obținerea avizului instituțiilor vizate;
- (12) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă și a conductelor de canalizare este condiționată de obținerea avizului deținătorilor de rețele (vezi Anexa 5.2);
- (13) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este condiționată de obținerea avizului administratorului acestora precum și al poliției rutiere
- (14) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor care, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, este condiționată de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică Galați;
- (15) În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, se instituie o zonă de protecție sanitară. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Anexa 5.2.).
- (16) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.
- (17) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor.
- (18) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în cadrul **distanțelor de siguranță** ale infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare (vezi Anexa 5.2.);
- (19) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în cadrul **zonelor de siguranță / protecție** ale rețelelor de energie electrică, de distribuție gaze

naturale și de alimentare cu apă și canalizare și ale altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației specifice în vigoare (vezi Anexa 5.2.);

- (20) Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în cadrul **zonelor de siguranță / protecție** ale acestor rețele și echipamente vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (21) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- (22) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe individuale), precum și clădirile destinate activităților economice (servicii, comerț, turism, etc.) vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (23) Operatorii de salubritate care au ca arie de deservire zona reglementată aferentă P.U.Z. trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

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 prevederile prezentului R.L.U. și ale *Planșei nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1, Planșei nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2.*
- (2) 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.
- (3) Orice obiectiv din zona drumului public se va realiza doar cu avizul administratorului drumului public / poliției rutiere.
- (4) Distanțele dintre clădiri și limitele laterale și posterioare ale parcelelor și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul R.L.U. și în Planșei nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1, Planșei nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2, precum și retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor). În situațiile în care nu sunt prevăzute reglementări specifice în prezentul Regulament se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și din serviciile de vedere, cu respectarea Noului Cod Civil (*Legea nr. 287/2009 privind Codul civil*).
- (5) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, serviciile de vedere și serviciile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (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. obținut la faza D.T.A.C.
- (7) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane.
- (8) Este interzisă cuplarea pe limita de proprietate laterală sau posterioară a locuințelor și clădirilor cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, precum și cu funcțiuni productive și de depozitare.
- (9) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform *O.M.S. 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 6,0m.
- (10) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., obținut la faza D.T.A.C.
- (11) Este obligatorie amplasarea construcțiilor anexe în spatele clădirilor principale, cu excepția garajelor.
- (12) Construcțiile anexe se pot amplasa pe parcelă cu respectarea prevederilor Noului Cod Civil privitoare la serviciile de vedere (2,0 m de la limita de proprietate pentru vedere directă, 1,0m de la limita de proprietate pentru vedere piezișă). În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.

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

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,0m. În mod excepțional, doar pentru unele zone dedicate locuirii, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul funcțiunilor cu acces public.
- (3) Pentru parcelele ce adăpostesc funcțiuni publice nu este permis accesul prin servitute de trecere. Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- (4) Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special cele privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile cu funcțiuni publice și în spațiile deschise de interes public.
- (6) Pentru locuințe staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minimum de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
- (7) Pentru alte funcțiuni decât locuirea, staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (8) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

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, gaze naturale 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 care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (4) 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.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament se recomandă ca scurgerea apelor pluviale să se realizeze prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la sistemul public de canalizare a apelor pluviale, atunci când acesta va fi realizat.
- (6) Evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare se va efectua respectând prevederile *H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare*, modificat și completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002.
- (7) Se recomandă extinderea rețelei de alimentare cu apă concomitent cu extinderea rețelei de canalizare.
- (8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (9) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora
- (12) Rețelele existente electrice și de telecomunicații, inclusiv bransamentele la consumatori, vor fi reamplasate subteran.

- (13) În intravilan rețelele noi electrice și de telecomunicații se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv brânșamentele la consumatori. O dată cu modernizarea rețelei stradale se va realiza și amplasarea în subteran a canalizațiilor pentru noile rețele.
- (14) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (15) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii zonei și asigurării securității circulației în zonă.
- (16) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.
- (1) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în cadrul **distanțelor de siguranță** ale infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare (vezi Anexa. 5.2.);
- (2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în cadrul **zonelor de siguranță / protecție** ale rețelelor de energie electrică, de distribuție gaze naturale și de alimentare cu apă și canalizare și ale altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației specifice în vigoare (vezi Anexa. 5.2.);
- (3) Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în cadrul **zonelor de siguranță / protecție** ale acestor rețele și echipamente vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (17) 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.

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

- (1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.
- (2) 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 indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (4) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) 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 imobil¹.
- (5) Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele, în vederea construirii, numai dacă terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- (6) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T. și / sau C.U.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

¹ Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejuriri

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic Zonal în categoria zonelor verzi conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (3) Pe terenurile private, spațiile verzi sunt de trei categorii:
 - grădini de fațadă, care se plantează și se înierbează în scopul asigurării coerenței estetice vederii din spațiul public;
 - suprafețe afectate activităților gospodărești și de agricultură urbană, care se plantează în funcție de necesitățile funcționale specifice;
- (4) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (5) Spațiile verzi publice sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora.
- (6) Pentru arterele carosabile existente sau cele propuse, se va respecta organizarea profilelor transversale (circulații pietonale, plantații de aliniament, circulații carosabile) indicată în *Planșa nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1, Planșa nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2.*
- (7) Conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în unele categorii de spații plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și de întreținere), în timp ce în altele, construirea este permisă în limitele stabilite, în funcție de specificul fiecărei zone.
- (8) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (10) 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 zonei.
- (11) Împrejuririle vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

3. **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

3.1 **Zone și subzone funcționale**

I. GENERALITĂȚI

Teritoriul studiat se află în partea de vest a Municipiului Galați, în zona periurbană și conform *I.1.a. Studiului de delimitare a zonei analizate*, este inclus în întregime în UTR 22.

Suprafața totală a teritoriului reglementat prin P.U.Z. este de 33473 mp.

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

II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În *Planșa nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1*, *Planșa nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2* sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul P.U.Z..

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

L – ZONĂ DE LOCUIT

L1a - Locuire individuală de tip urban cu clădiri de înălțime mică, construite în regim izolat sau cuplat

($\leq P+2+M$, 3N), Hmax cornișă=10m.

L1b - Locuire individuală de tip urban cu clădiri de înălțime mică, construite în regim izolat, cuplat sau înșiruit;

($\leq P+2+M$, 3N), Hmax cornișă=10m.

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

V1 – Spații verzi de tip scuar

V2 - Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu

V3 - Spații verzi cu rol de protecție a rețelelor edilitare și pentru asigurarea mentenanței acestora

V4 - Grădini destinate agriculturii urbane

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

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

Notă: Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.

4.1 L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

În prezent teritoriul studiat este ocupat, predominant, de grădini urbane. Scopul documentației de urbanism este trasarea de reglementări urbanistice în vederea acordării de terenuri în compensație, având la bază Legea nr. 10/2001.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propun să încurajeze construirea de locuințe în zona periurbană a municipiului, într-o zone de trecere de la ansamblurile de locuințe colective către zonele de locuințe individuale joase.

Tipuri de subzone funcționale:

L1a - Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, construite în regim izolat sau cuplat

($\leq P+2+M$, 3N), Hmax cornișă=10,0m.

L1b - Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, construite în regim izolat, cuplat sau înșiruit

($\leq P+2+M$, 3N), Hmax cornișă=10,0m.

I. GENERALITĂȚI

În această subzonă este reglementată locuirea pe parcelă, în construcții cu regim de înălțime mic.

Funcțiunea dominantă a zonei:

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

Funcțiuni complementare:

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a **clădirilor principale** de pe teren, exclusiv construcții anexe).
- Servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) sau mai multe parcele în vederea construirii este permisă numai dacă parcele rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, conform prezentului RLU.
- (2) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele².
- (3) Construirea a mai mult de două **clădiri principale** pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2+M, în clădiri principale având **suprafața construită la sol de maxim 250mp**, pentru fiecare corp de clădire principală.
- (2) Structuri de cazare (hoteluri, moteluri, pensiuni) cu o **capacitate maximă de 30 locuri**. Structurile de cazare cu o **capacitate mai mare de 30 de locuri** se vor realiza în mai multe corpuri principale de clădire (în **sistem pavilionar**).
- (3) Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare;

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

- (4) Grădiniță, creșă cu respectarea legislației în vigoare;
- (5) Construcții anexe;
- (6) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (7) Parcaje la sol;
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni comerciale și alimentație publică, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte **maximum 25%** din **suprafața desfășurată (Sd) a clădirilor principale** de pe teren (exclusiv construcții anexe).
- (2) Activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 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.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații de carburanți;
- (2) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (3) Spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (4) Comerț și depozitare materiale de construcții;
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;
- (6) 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.
- (7) Structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 5.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall);
- (8) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (9) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (10) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se consideră **parcele existente** acele parcele aferente **L1a** și **L1b**, rezultate în urma trecerii în domeniul public al Municipiului Galați a suprafețelor de teren necesare lărgirii arterelor existente sau realizării unor noi, trasării zonelor de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și definirii zonelor verzi cu rol de protecție a rețelelor de protecție a rețelelor tehnico-edilitare.
 Parcelele existente sunt cele definite în *Planșa nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1*, și *Planșa nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2*, pe baza criteriilor menționate mai sus.
- (2) **L1a** - Construcțiile se vor amplasa în regim de construire **izolat**, în cadrul zonelor de constructibilitate delimitate în *Planșa nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1* și *Planșa nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2*,.
- (3) **L1a** - În cazul divizării parcelelor existente, construcțiile se pot amplasa în regim de construire **izolat** sau **cuplat** pe una dintre limitele de proprietate, în cadrul zonelor de constructibilitate delimitate în *Planșa nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1* și *Planșa nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2*, în condițiile prezentului RLU.
- (4) **L1b** - Construcțiile se vor amplasa în regim de construire **izolat**, în cadrul zonelor de constructibilitate delimitate în *Planșa nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1* și *Planșa nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2*.

- (5) **L1b** - În cazul divizării parcelelor existente, construcțiile se pot amplasa în regim de construire **izolat, cuplat** pe una dintre limitele de proprietate, sau **înșiruit** în cadrul zonelor de constructibilitate delimitate în *Planșa nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1* și *Planșa nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2*, în condițiile prezentului RLU.
- (6) În cazul divizării parcelelor existente se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate.
- (7) În cazul divizării parcelelor existente suprafețele minime și deschiderile minime către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) ale parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

L1a - Regimul de construire	Suprafață minimă	Aliniamentul / Deschiderea minimă*
Clădiri construite în regim izolat	400 mp	15,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200 mp	10,0m

L1b - Regimul de construire	Suprafață minimă	Aliniamentul / Deschiderea minimă*
Clădiri construite în regim izolat	400 mp	15,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200 mp	10,0m
Clădiri construite în regim înșiruit	150 mp	8,0m

*Aliniamentul / deschiderea minimă rezultată în urma trecerii în domeniul public al Municipiului Galați a suprafețelor de teren necesare lărgirii arterelor existente sau realizării unora noi

- (8) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0m**.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul propus al parcelelor în cazul parcelelor existente sau a celor rezultate din divizare se va realiza conform *Planșei nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1* și *Planșei nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2* și a prevederilor Anexei 5.2. cu respectarea limitelor zonelor de protecție a rețelelor tehnico edilitare.
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniamentul propus al parcelelor, rezultat în urma trecerii în domeniul public al Municipiului Galați a suprafețelor de teren necesare lărgirii arterelor existente sau realizării unora noi, și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces carosabil și pietonal și platformelor.

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile noi și oricare dintre **limitele laterale**, va respecta prevederile *Planșei nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1*, *Planșei nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2* și Anexei 5.2. cu respectarea limitelor zonelor de protecție a rețelelor tehnico edilitare.
- (2) În cazul divizării parcelor existente, **pe parcelele cu regim de construire izolat sau cuplat** amplasarea construcțiilor față de **limitele laterale** nou create, cu excepția limitei de proprietate pe care se realizează cuplarea clădirilor noi, se va realiza la o distanță minimă de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **2,0m**.
- (3) În cazul divizării parcelor existente clădirile dispuse în **regim de construire cuplat sau înșiruit** vor avea o **adâncime față de aliniere (lungimea fiecărui segment independent de calcan)** care nu va depăși **15,0m**.

- (4) Distanța minimă dintre clădirile noi (clădiri principale și/sau construcții anexe) și oricare dintre **limitile posterioare**, va respecta prevederile *Planșei nr. II.1.3.1 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 1, Planșei nr. II.1.3.2 Zonificare funcțională. Reglementări urbanistice – Varianta 2* și Anexei 5.2. cu respectarea limitelor zonelor de protecție a rețelelor tehnico edilitare.
- (5) În cazul divizării parcelor existente, distanța minimă dintre clădirile noi (clădiri principale și/sau construcții anexe) și **limita posterioară** a parcelei, pentru clădirile noi (clădiri principale și/sau construcții anexe) va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (6) În cazul divizării parcelor existente Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei, în cazul în care adâncimea zonei edificabile este mai mică de 15,00m și pe parcela alăturată nu sunt amplasate construcții principale, este permisă amplasarea clădirilor pe limita posterioară, cu condiția aplicării ulterioare a aceleași retrageri și în cazul parcelei alăturate (cuplarea la calcan obligatorie a clădirilor).

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

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două **clădiri principale** noi distincte.
- (2) Construirea a mai mult de 2 (două) clădiri principale noi distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii, care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal către toate clădirile, precum și relația acestora cu parcelele învecinate.
- (3) Pentru construirea a mai mult de 3 (trei) **corpuri principale de clădire** este obligatorie elaborarea unei documentații de tip **P.U.Z. de parcelare**, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U.
- (4) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform *O.M.S. 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 6,0m.

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

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART.10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele având funcțiunea de locuire care au asigurat accesul la drumul public prin servitute de trecere, pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., care să ilustreze modul de construire și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **10,0m** la cornișă, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane, dintre care unul mansardat: maxim **P+2+M**.
- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii.
- (3) Dacă înălțimea clădirilor 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.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților

exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (5) Pentru acoperirea cu șarpantă se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 5.1.)
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

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) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

L1a – POT_{max} = 50%

CUT_{max} = 1,8

L1b – POT_{max} = 60%

CUT_{max} = 2

Notă: Nu este obligatorie atingerea concomitentă a valorilor maxime a indicilor și indicatorilor urbanistici (POT, CUT, retrageri față de limitele parcelelor, față de rețelele tehnico-edilitare).

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (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) În cazul parcelelor situate parțial în intravilan, parțial în extravilan, calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT se va realiza pentru întreaga suprafață a parcelei.

Notă: Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.

4.6 V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE

DESCRIEREA ZONEI

Normele privind vegetația și spațiile plantate au un caracter general. În cazul fiecărei amenajări se va avea în vedere realizarea unei soluții dedicate, care să țină seama atât de condițiile pedo-staționale oferite de amplasament, cât și de politica la nivel de oraș privitoare la fondul vegetal, de condiționările socio-culturale și de capacitatea administrației publice locale de gestionare a efectivului vegetal.

Tipuri de subzone funcționale:

V1 - Spații verzi de tip scuar

V2 - Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu

V3 - Spații verzi cu rol de protecție a rețelelor edilitare și pentru asigurarea accesului de mentenanță a rețelelor electrice.

V4 - Grădini destinate agriculturii urbane

V1 - SPAȚII VERZI DE TIP SCUAR

V2 - SPAȚII VERZI AFERENTE LOCUINȚELOR DE TIP CONDOMINIU

V3 - SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE A REȚELELOR EDILITARE ȘI PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI DE MENTENANȚĂ A REȚELELOR ELECTRICE.

V1 - SUBZONA SPAȚIILOR VERI DE TIP SCUAR

Spațiile de tip scuar sunt spații verzi cu suprafața mai mică de un hectar, cu acces nelimitat, amplasate în zona de studiu, adiacent unor funcțiuni de interes general, accesibile din circulații carosabile și pietonale.

Aceste zone vor constitui nuclee ale desfășurării activității cotidiene pentru comunitățile locale, înglobând spații destinate diferitelor activități de petrecere a timpului liber (spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare). Aceste centre de socializare vor permite accesul facil, egal și echitabil tuturor membrilor comunității.

Subzona include spațiile plantate, circulațiile pietonale. Aceasta mai include mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

V2 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI AFERENTE LOCUINȚELOR DE TIP CONDOMINIU

Această subzonă este specifică spațiilor din imediata vecinătate a clădirilor de locuințe colective. Conform Legii nr. 24/2007, art. 4, alin. j), acestea sunt spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului.

Subzona include spațiile plantate și circulațiile pietonale. Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

V3 – SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE A REȚELELOR EDILITARE ȘI PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI DE MENTENANȚĂ A REȚELELOR ELECTRICE.

Această subzonă este specifică spațiilor amplasate în lungul reșelei de alimentare cu apă poabilă și în jurul unor instalații aferente infrastructurii de alimentare cu energie electrică (stâlpi aferenți rețelei de medie și înaltă tensiune).

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

V4 – GRĂDINI DESTINATE AGRICULTURII URBANE

În cazul acestei zone funcționale grădinile destinate agriculturii urbane sunt terenuri neconstruibile și situate în zonele în care existența zonelor de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare nu permite amplasarea de construcții. În prezent, pe o parte din aceste terenuri se practică deja agricultura urbană iar restul terenurilor sunt ocupate de circulații neasfaltate sau de garaje.

Această subzonă conține terenuri neconstruibile aflate în proprietatea privată a Municipiului Galați care pot fi a fi închiriate de persoane fizice sau juridice sau terenuri care urmează să fie date în compensație unor persoane fizice.

Aceste terenuri sunt destinate practicării agriculturii urbane (creșterea și cultivarea de plante alimentare) – de către locuitorii municipiului.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni:

- Realizarea de împrejmuiri, construcții cu caracter provizoriu de mici dimensiuni, care să adăpostească, spații de depozitare, grupuri sanitare; construirea de foișoare, umbrare destinate utilizatorilor terenurilor; racordarea, acolo unde este posibil, la rețelele de energie electrică și alimentare cu apă.

I. GENERALITĂȚI

- (1) Funcțiunile dominante sunt cele de de loisir și de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) **V1, V2** - Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor verzi.
- (2) **V3** - În zona de protecție a rețelelor edilitare, este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (3) **V3** - Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor verzi, pe durata existenței rețelelor tehnico-edilitate pe acele amplasamente.
- (4) **V4** - Este permisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în această zonă funcțională, prin realizarea unei documentații de urbanism de tip PUZ.
- (5) **V1, V4** - Autorizarea construcțiilor noi (foișoare, împrejmuiri) se va face doar cu avizul/acordul administratorului rețelelor tehnico-edilitare.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **V1** - Spații plantate, platforme, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ; construcții cu rol peisagistic (fântâni, cișmele, foișor); Mobilier urban; Locuri de joacă, spații de socializare;
- (2) **V2** – Spații plantate, circulații pietonale care tranzitează subzonele de tip **V2** pentru deservirea funcțiilor adiacente; Mobilier urban; Locuri de joacă, spații de socializare;
- (3) **V3** - Spații plantate (vegetație joasă) cu rol de protecție, circulații pietonale și ocazional carosabile necesare întreținerii și accesului la infrastructura tehnico-edilitară, cu respectarea normelor specifice, instalații tehnice / de întreținere.
- (4) **V4** - Spații plantate, agricultură urbană³, amenajări peisagistice

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi.
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (4) **V1, V2** - Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (5) Diminuarea suprafețelor plantate și a spațiilor verzi prin realizarea de construcții, altele decât cele menționate la Art. 1
- (6) **V4** - Amplasarea de construcții, altele decât cele de la art. 1, alin (4), în zonele de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare.

³ Termenul "agricultură urbană" este definit ca; activitate constând în creșterea și cultivarea, în zone urbane, a plantelor alimentare (legume și zarzavaturi, rădăcinoase etc.), a pomilor fructiferi, a plantelor aromatice și medicinale și a plantelor decorative. În condițiile prezentului R.L.U., această activitate este admisă doar pentru uzul privat. Este permisă practicarea agriculturii neconvenționale (ex: agricultură ecologică / organică / bio). Este interzisă creșterea animalelor.

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **V1, V3** - Parcelele trebuie să beneficieze de acces carosabil și pietona direct din drumul public.
- (2) **V2, V4** – Parcelele trebuie să beneficieze de acces pietonal direct din drumul public.

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

- (1) Conform 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 specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare..

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

- (1) Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile (pentru întreținere) care vor fi tratate ca alei principale.
- (2) Accesese pietonale pe parcelă vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) **V1, V4** - Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesese ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere⁴.
- (5) **V2, V3** - Este obligatoriu ca suprafețele mineralizate (pavajele) care formează accesese carosabile, pietonale să asigure colectarea apelor meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare.
- (6) **V1, V2, V3** - Diferențierea între accesese ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban etc.)
- (7) **V1, V2, V3** - În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- (8) **V4** - Este necesară asigurarea unor accese carosabile cu o lățime de min. **4 m** direct din drumul public sau a unor servituți de trecere.
- (9) **V1, V2** – Suprafețele mineralizate (alei pietonale, alei ocazional carosabile pentru mentenanță, platforme) vor ocupa o suprafață de maxim 20% din sufarafața spațiilor verzi.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara zonelor de tip **V1, V2**..
- (2) **V3** – Este permisă doar staționarea autovehiculelor de întreținere.
- (3) **V4** - Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

- (1) Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

⁴ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJARILOR

- (1) Volumele elementelor construite înglobate de spațiile de tip **V1** (Construcții cu rol peisagistic - fântâni, cișmele) se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
- (3) Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- (4) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) 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.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (2) **V3** – Este permisă doar utilizarea vegetației joase.
- (3) În zonele de protecție ale rețelelor electrice aeriene se permite amplasarea de vegetație înaltă, cu condiția păstrării unei înălțimi a acesteia, inferioară înălțimii liniilor electrice aeriene.

ART. 16 IMPREJMUIRI

- (1) **V1, V2** - Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public. Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (2) Scurarurile nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,40 m înălțime, fie prin borduri.
- (3) **V4** – Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (4) **V4** – Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (5) **V4** – Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- (1) **V1, V2, V3, V4** - Nu este cazul.

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

- (1) **V1, V2, V3, V4** - Nu este cazul.
- (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.

5. ANEXE

5.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AGRICULTURĂ URBANĂ – activitate constând în creșterea și cultivarea, în zone urbane, a plantelor alimentare (legume și zarzavaturi, rădăcinoase etc.), a pomilor fructiferi, a plantelor aromatice și medicinale și a plantelor decorative. În condițiile prezentului R.L.U., această activitate este admisă doar pentru uzul privat, pe terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau în proprietate privată a Primăriei Municipiului Galați (fiind posibilă închirierea acestora), în cadrul zonei funcționale A (grădini destinate agriculturii urbane). Este permisă practicarea agriculturii neconvenționale (ex: agricultură ecologică / organică / bio). Este interzisă creșterea animalelor.

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

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

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)⁵ - coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT = S_d / S_t$

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

Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

CONSTRUCȚII CUPLATE/ÎNȘIRUIE – 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 construite, 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.

⁵ Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

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 construite, 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 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)⁶ - procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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.

MANSARDA FALSĂ este mansarda care nu se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

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

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MEDIE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-2.000 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MARE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 2.000 mp;

TERITORIUL EXTRAVILAN – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a comunei și limita teritoriului intravilan.

TERITORIUL INTRAVILAN – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin PUG aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. Intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate și trupuri izolate).

ZONE CU PARCELAR CONSTITUIT – zone din teritoriul intravilan în care trama stradală, diviziunea parcelară și fondul construit sunt suficient de bine conturate, de durabile și de adecvate destinației propuse pentru a putea servi drept bază de dezvoltare urbană în viitor.

ZONE DE EXTINDERE (NECONSTITUITE) – zone din teritoriul intravilan sau extravilan (proapse spre trecere în intravilan) în care țesutul urban este insuficient conturat (tramă stradală, parcelar, fond construit). Aceste zone se pot găsi în zonele de extindere a intravilanului propuse prin PUG sau în interiorul teritoriului intravilan actual.

⁶ Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - *Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură* stabilește 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 împrejurimi astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - 1.3. Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- (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

Culoarul de funcționare al unei linii electrice aeriene coincide cu zona de protecție și siguranță a acesteia. Aceste zone de protecție au următoarele dimensiuni, conform normativului NTE003/2004 și Ordinului ANRE nr 4/2007:

- 24 m pentru LEA 20kV;
- 37m pentru LEA 110kV;
- 55m pentru LEA 220kV;
- 75m pentru LEA 400kV.

La proiectarea și executarea rețelilor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții:

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV;
- NTE003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelilor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice;
- SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008*, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	3,0
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu - în debleu, la nivelul terenului	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	2,0* 5,5**	2,0* 5,5**	2,0* 5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din pe se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelilor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – măsurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:							
		până la 6.000 m ³ /h			6.000 - 30.000 m ³ /h			peste 30.000 m ³ /h	
		Presiunea la intrare [bar]							
		< 2	2...6	> 6	< 2	2...6	> 6	< 6	> 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu - rezistență redusă la foc - risc mediu sau redus de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27
		7	10	15	12	15	20	25	30
		7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) - rezistență mare la foc - rezistență mică la foc.	7	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată : - curentă - de garaj	20	20	20	20	20	20	25	30
		20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții tehnice:

- montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

Nr. Crt.	Obiective	≤ 3000	3001... 5000	5001... 15000	15001... 30000
1	Autocisternă	3	3	5	7,5
2	Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special)	5	7,5	10	15
3	Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară	15	15	20	30
4	Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	15	20	30	35
5	Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	20	20	25	30
6	Limita de proprietate	3	5	10	15

* Distanțe în metri, capacități în litri

Nota: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejuririi depozitului, pe direcția obiectivului considerat

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea deșeurilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea deșeurilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m