

# PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

**Beneficiar:**

MUNICIPIUL GALAȚI

**Executanți:**

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

**Administrator: arh. Andrei JELESCU**

**Manager proiect: arh. Andrei JELESCU**

**Contract nr. 151377 / 02.08.2023**

**Denumirea fazei:**

**ETAPA I. STUDII DE FUNDAMENTARE ȘI ÎNTOCMIRE P.U.Z.**

**FAZA I.2. Consultarea populației**

**Denumirea studiului:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Data: Decembrie 2023**

**Autori:**

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

arh. Andrei JELESCU (manager proiect)

urb. Monica PĂTRĂȘCOIU



**QUATTRO DESIGN**

ARHITECTI ȘI URBANIȘTI 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  
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

**FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE**

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

arh. Andrei JELESCU (șef proiect)

urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

# PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

## 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**

- 4.1. **IS** – Instituții și servicii publice
- 4.2. **CL** – Zonă mixtă
- 4.3. **L** – Zonă destinată locuirii

#### **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. Ansamblu Locuințe Colective*, Municipiul Galați, județul Galați.

R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea acestuia., întărind și detaliind reglementările din *P.U.Z. Ansamblu Locuințe Colective*.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul *P.U.Z. Ansamblu Locuințe Colective*.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau reglementările cuprinse în următoarele documentații de urbanism:

- P.U.G. Municipiul Galați și R.L.U. aferent acestuia, Beneficiar: Municipiul Galați, Elaborator: Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" – Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting, aprobat prin H.C.L. nr. 62/26/02.2015

### 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:

#### A. Acte normative cu caracter general:

- Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România, cu modificările și completările ulterioare.
- 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
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată 2013;
- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, republicată 1997;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată 2016;

#### **B. Acte normative privind documentațiile de urbanism:**

- 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;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin 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
- Ordin nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism" (Indicativ GM – 007 – 2000, aprobat OMLPAT nr. 21/N/10.04.2000)
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în 2015;

#### **C. Acte normative privind protecția mediului:**

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare

#### **D. Acte normative privind rețelele tehnico-edilitare:**

- Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea
- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 –" Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1".

R.L.U. ține cont, de asemenea, de toate prevederile legale în vigoare conținute 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 precum și în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului.

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

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu reglementat al *P.U.Z. Ansamblu Locuințe Colective*, Municipiul Galați inclus parțial în U.T.R. 14' și parțial în U.T.R. 23. Teritoriul reglementat are o suprafață de cca. 8ha, suprafață reprezentată în piesele desenate aferentă prezentului R.L.U.

Teritoriul *P.U.Z. Ansamblu Locuințe Colective* este cel figurat în *Planșa I.3.2 - Situația existentă - Zonificare funcțională*.

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

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

1. Domeniul public al Municipiului Galați (de interes local)
2. Proprietate privată al Municipiului Galați (de interes local)
3. Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. Reguli cu privire la autorizarea construirii

- (1) Este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- (2) Autorizarea lucrărilor de construire / desființare va respecta, cumulativ, reglementările urbanistice stabilite prin prezenta documentație de urbanism precum și condițiile prevăzute de instituțiile publice responsabile de avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire / desființare
- (3) Conform P.U.G. Municipiul Galați, acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.
- (4) Conform P.U.G. Municipiul Galați, dreptul de construire poate fi condiționat / respins în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:
  - a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate;
  - b. prezența unor vestigii arheologice;
  - c. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
  - d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
  - e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

### 2.2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

- (1) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- (2) În perimetrul *P.U.Z. Ansamblu locuințe colective* 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.
- (3) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- (4) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (5) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona studiată aferentă *P.U.Z. Ansamblu locuințe colective* trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- (6) 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.
- (7) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și industriale.

### **2.3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### **2.3.1. Amplasarea construcțiilor față de zonele supuse riscurilor naturale**

- (1) Construcțiile și instalațiile noi se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice, pe baza unor studii de specialitate detaliate.

#### **2.3.2. Amplasarea construcțiilor față de rețelele tehnico-edilitare**

- (1) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în cadrul **zonelor / distanțelor de siguranță / protecție** ale infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare (vezi Anexa. 5.2.)
- (2) Autorizarea executării clădirilor, construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile grevate de servituți datorită prezenței **zonelor / distanțelor de siguranță / protecție** ale rețelelor de transport și 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 și este condiționată de obținerea avizului din partea administratorilor acestora (vezi Cap. 5.2.);
- (3) În cadrul **zonelor / distanțelor de protecție / siguranță ale rețelelor tehnico-edilitare** se interzic următoarele: efectuarea de săpături de orice fel, plantarea de arbori, depozitarea de materiale, deteriorarea construcțiilor, îngrădirilor sau inscripțiilor de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție, îngrădirea accesului către rețele prin realizarea de împrejurimi, construcții ori prin orice alt mod, aruncarea de obiecte de orice fel pe rețelele tehnico-edilitare și orice ale intervenției asupra acestora fără acordul administratorului acestora;

#### **2.3.3. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice**

- (1) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație pe toată lungimea lor și ambele fronturi ale acestora.
- (2) 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 Serviciului Rutier din cadrul IPJ Galați
- (3) În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică).
- (4) Amplasarea mijloacelor de publicitate se va face cu respectarea *Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați aprobat prin H.C.L. Galați.*
- (5) În zonele de protecție ale rețelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul deținătorului rețelei respective.



### **2.3.4. Autorizarea construcțiilor generatoare de riscuri**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale
- (2) Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și implicit pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor care, conform prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, este condiționată de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică Galați.
- (1) În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, 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 Cap. 5.2.).

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

- (1) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, atunci când operațiunile respective au ca obiect comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil<sup>1</sup>. Sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.
- (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.
- (3) 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 legislației în vigoare.
- (4) Nu este obligatorie atingerea valorilor maxime ale P.O.T. și C.U.T. stabilite prin prezentul R.L.U.; acestea diferă în funcție de parcelele pentru care se aplică.

### **2.5. Reguli cu privire la modul de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii**

- (1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat.
- (2) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor.
- (3) Se vor respecta distanțele minime stabilite prin prezentul R.L.U.
- (4) 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.
- (5) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, și servituțile de vedere.

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

## **2.6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor**

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de **3,50m**.
- (2) În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice.
- (3) Pentru parcelele ce adăpostesc funcțiuni publice nu este permis accesul prin servitute de trecere.
- (4) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul și al Comisiei pentru Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Galați.
- (5) Caracteristicile căilor de circulație și acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu legislația în vigoare.
- (6) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- (7) Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform Regulamentelor privind locurile de parcare în Municipiul Galați, aprobate în Consiliul local și legislației în vigoare.

## **2.7. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă în funcție de necesități.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (3) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare și industriale
- (4) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem funcțional de canale care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (6) Se recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea de bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv cu suprafețe mai mari de 1000 mp, pentru a prelua atât vârfurile precipitațiilor cu caracter torențial înregistrate în ultimul deceniu, cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard – 1846 -2/2007
- (7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru

semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.

- (8) 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. legislației în vigoare
- (9) La proiectarea și executarea lucrărilor de modernizare și extindere a rețelelor edilitare (rețele de canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telecomunicații) se vor respecta prevederile normativelor și legislației în vigoare (condiții de evacuare, condiții de amplasare, montarea conductelor, distanțe de siguranță).
- 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.
  - La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură și în Normativul NTE007- 2008.
  - La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
  - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (12) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (13) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii zonei și asigurării securității circulației în zonă.
- (14) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică* să aibă un impact minim.
- (15) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură* și în Normativul NTE007- 2008.

- (16) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică se va realiza în sistem individual, de asemenea, este recomandată montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș
- (17) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.
- (18) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

#### **2.8. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri**

- (1) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (2) 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.
- (3) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice zonei.
- (4) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (5) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil-

### 3. **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### 3.1 **Zone și subzone funcționale**

##### **I. GENERALITĂȚI**

Teritoriul studiat se află în partea centrală a Municipiului Galați, delimitat la N de str. Teuci, la E de strada Crizantemelor, la S de Unitatea Militară și la V de str. Gen. Ioan Dragalina. Zona este inclusă, conform P.U.G. Municipiul Galați (în vigoare), parțial în U.T.R. 14' și parțial în U.T.R. 23.

Suprafața totală a teritoriului reglementat prin P.U.Z. este de 8,2ha.

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

##### **II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:**

În *Planșa I.3.4 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională*, sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul P.U.Z..

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

**IS** – INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

**CL** – ZONE MIXTE

**CL2** – Zonă mixtă: locuire individuală / colectivă, comerț și servicii de interes general;  $H_{max}$  cornișă/atic = 17,0m

**CL3** – Zonă mixtă: locuire individuală / colectivă, comerț și servicii de interes general;  $H_{max}$  cornișă/atic = 25,0m

**L** – LOCUIRE

**L3** – Locuire colectivă;  $H_{max}$  cornișă/atic = 25,0m

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**

##### 4.1 **IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII PUBLICE**

###### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona este determinată de imobilul aferent Bisericii Sf. Cruce, localizat pe latura de V a zonei reglementate, pe strada gen. Ioan Dragalina.

Tipuri de subzone funcționale:

**IS** Subzonă destinată instituțiilor și serviciilor publice de interes local, situată în exteriorul perimetrului central.

###### **I. GENERALITĂȚI**

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală - culte

Funcțiuni complementare:

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

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

- 1) Este obligatorie respectarea prevederilor Cap. 2 – *Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*

###### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

###### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- 1) Biserici și alte edificii de cult.

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

- 1) Nu este cazul

###### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- 1) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- 2) 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.
- 3) Oricare alte utilizări

###### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLĂDIRILOR**

###### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- 1) Se menține situația existentă.

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

- 1) Se menține situația existentă.
- 2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

- 1) Se menține situația existentă.

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

- 1) Se menține situația existentă.

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

- 1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*, al prezentului R.L.U

## **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor*, al prezentului R.L.U.

## **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor*, al prezentului R.L.U.

## **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- 1) Se menține situația existentă.

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

- 1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- 2) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- 3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- 4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- 5) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- 6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- 7) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- 8) *Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora<sup>2</sup>.*
- 9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- 10) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există
- 11) Pentru clădiri noi sau intervenții asupra celor existente, în vederea autorizării se vor prezenta ilustrări grafice, fotomontaje.
- 12) *Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește<sup>3</sup>:*
  - a. *volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire,*

<sup>2</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați

<sup>3</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați



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

- b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;*
- c. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;*
- d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc. Sunt interzise imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea de mansarde false, imitațiile de materiale, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare (roz, mov etc.).*

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.8. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al prezentului R.L.U.

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

- 1) Se menține situația existentă.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- 1) Se recomandă eliminarea împrejmuirilor către domeniul public;
- 2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va avea o înălțime de maxim 2,0m și poate fi opacă;
- 3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public;
- 4) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime și partea superioară transparentă, cu elemente decorative metalice sau din fier forjat și cu elemente verticale din beton sau zidărie;
- 5) Este permisă realizarea împrejmuirilor din gard viu;
- 6) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale. Se interzic gardurile din tablă vopsită, sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată;
- 7) Împrejmuirile din zidărie se vor supune prescripțiilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor;

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

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

- 1) POT existent = POT propus

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

- 1) CUT existent = CUT propus

## 4.2 CL – ZONĂ MIXTĂ

---

### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona este determinată de imobilul situat la intersecția dintre str. Tecuci și str. Gen. Ioan Dragalina și de imobilele situate între terenul care a generat prezentul P.U.Z. și limita de E a zonei reglementate.

Tipuri de subzone funcționale:

**CL2** – Zonă mixtă: locuire individuală / colectivă, comerț și servicii de interes general;  $H_{\max}$  cornișă/atic = 17,0m

**CL3** – Zonă mixtă: locuire individuală / colectivă, comerț și servicii de interes general;  $H_{\max}$  cornișă/atic = 25,0m

**CL2 – ZONĂ MIXTĂ: locuire individuală / colectivă, comerț și servicii de interes general;  $H_{\max}$  cornișă/atic= 17,0m**

---

### **I. GENERALITĂȚI**

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Locuire individuală / colectivă
- Comerț și servicii de interes general

Funcțiuni complementare:

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

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

- 1) Este obligatorie respectarea prevederilor cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- 1) Locuire individuală și colectivă;
- 2) Comerț și servicii de interes general, din care exemplificăm, fără a ne limita la acestea:
  - a) Servicii financiar-bancare și de asigurări
  - b) Servicii / activități ale profesiilor liberale
  - c) Servicii de cercetare-dezvoltare și inovare;
  - d) Servicii de formare profesională
  - e) Servicii de informare și consiliere;
  - f) Sedii și puncte de lucru pentru companii și firme
  - g) Comerț în structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 5.1), cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate până la ora 22.00.
  - h) Săli de fitness și săli de sport cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate până la ora 22.00
- 3) Structuri de cazare;
- 4) Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare;
- 5) Unități de sănătate;
- 6) Cabinete de medicină veterinară;
- 7) Unități de învățământ;
- 8) Parcaje la sol.
- 9) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare de deservire locală.

**ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 1) Nu este cazul

**ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- 1) Stații de alimentare cu carburanți
- 2) Autogară / autobază
- 3) Service auto și vulcanizare
- 4) Spălătorii auto
- 5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- 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) Oricare alte utilizări.

**III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLĂDIRILOR****ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- 1) Se menține situația existentă.

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

- 1) Clădirile se vor amplasa față de aliniament la o distanță de **minim 5,0m**.
- 2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

- 1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu (izolate)
- 2) Distanța minimă față de limitele parcelei este reglementată în cadrul Planșei I.3.6. *Reglementări urbanistice – Alinieri și retrageri.*

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

- 1) Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.*
- 2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

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

- 1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*, al prezentului R.L.U

**ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor*, al prezentului R.L.U.

## ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor*, al prezentului R.L.U.

## ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Înălțimea construcțiilor la cornișă/atic va fi de **maxim 17,0m**
- 2) Este permisă realizarea unui accent vertical cu înălțimea maximă la cornișă/atic **mai mare de 25,0m**

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

- 1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- 2) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- 3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- 4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- 5) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- 6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- 7) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- 8) *Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora<sup>4</sup>.*
- 9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- 10) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- 11) *Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește<sup>5</sup>:*
  - a. *volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;*
  - b. *arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;*

<sup>4</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați

<sup>5</sup> Idem

- c. *materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;*
- d. *culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc. Sunt interzise imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea de mansarde false, imitațiile de materiale, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare (roz, mov etc.).*

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.8. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al prezentului R.L.U.

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

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.9. *Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri*, al prezentului R.L.U.
- 2) Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- 3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- 4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- 1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun;
- 2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va avea o înălțime de maxim 2,0m și poate fi opacă;
- 3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public;
- 4) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime și partea superioară transparentă, cu elemente decorative metalice sau din fier forjat și cu elemente verticale din beton sau zidărie;
- 5) Este permisă realizarea împrejmuirilor din gard viu;
- 6) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale. Se interzic gardurile din tablă vopsită, sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată;
- 7) Împrejmuirile din zidărie se vor supune prescripțiilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor;

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

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

- 1) POT<sub>max</sub> = **30%**.

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

- 1) CUT<sub>max</sub> = **1,5**.

**CL3 – ZONĂ MIXTĂ: locuire individuală / colectivă, comerț și servicii de interes general; Hmax cornișă/atic = 25,0m**

---

**I. GENERALITĂȚI**

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Locuire individuală / colectivă
- Comerț și servicii de interes general

Funcțiuni complementare:

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

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

- 1) Este obligatorie respectarea prevederilor cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

**II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- 1) Locuire individuală și colectivă;
- 2) Comerț și servicii de interes general, din care exemplificăm, fără a ne limita la acestea:
  - a) Servicii financiar-bancare și de asigurări
  - b) Servicii / activități ale profesiilor liberale
  - c) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale
  - d) Servicii de cercetare-dezvoltare și inovare;
  - e) Servicii de formare profesională
  - f) Servicii de informare și consiliere;
  - g) Sedii și puncte de lucru pentru companii și firme
  - h) Comerț în structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 5.1), cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate până la ora 22.00.
  - i) Săli de fitness și săli de sport cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate până la ora 22.00
- 3) Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale, județene sau centrale (administrație publică, instituții publice descentralizate la nivel județean);
- 4) Structuri de cazare;
- 5) Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare;
- 6) Unități de sănătate;
- 7) Cabinete de medicină veterinară;
- 8) Unități de învățământ;
- 9) Parcaje la sol.
- 10) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare de deservire locală.

**ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 1) Nu este cazul

**ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- 1) Stații de alimentare cu carburanți
- 2) Autogară / autobază
- 3) Service auto și vulcanizare
- 4) Spălătorii auto

- 5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- 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) Oricare alte utilizări.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLĂDIRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- 1) Se va menține situația existentă pentru imobilul cu acces unic din str. Tecuci, situat adiacent limitei de E a imobilului aferent ansamblului de locuințe colective.
- 2) Se va menține parcela propusă prin prezentul PUZ pentru restul imobilelor.

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

- 1) Clădirile se vor amplasa față de aliniament la o distanță de **minim 5,0m**.
- 2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.

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

- 1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu (izolate)
- 2) Distanța minimă față de limitele parcelei este reglementată în cadrul Planșei I.3.6. *Reglementări urbanistice – Alinieri și retrageri.*

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

- 1) Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.*
- 2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

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

- 1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*, al prezentului R.L.U

#### **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor*, al prezentului R.L.U.

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

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor*, al prezentului R.L.U.

#### **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- 1) Înălțimea construcțiilor la cornișă/atic va fi de **maxim 30,0m**

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

- 1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- 2) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- 3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- 4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- 5) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- 6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- 7) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- 8) *Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora<sup>6</sup>.*
- 9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- 10) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- 11) *Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește<sup>7</sup>:*
  - a. *volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;*
  - b. *arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;*
  - c. *materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;*
  - d. *culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc. Sunt interzise imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei,*

<sup>6</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați

<sup>7</sup> Idem



*realizarea de mansarde false, imitațiile de materiale, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare (roz, mov etc.).*

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.8. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al prezentului R.L.U.

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

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.9. *Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri*, al prezentului R.L.U.
- 2) Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- 3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- 4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- 1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun;
- 2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va avea o înălțime de maxim 2,0m și poate fi opacă;
- 3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public;
- 4) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime și partea superioară transparentă, cu elemente decorative metalice sau din fier forjat și cu elemente verticale din beton sau zidărie;
- 5) Este permisă realizarea împrejmuirilor din gard viu;
- 6) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale. Se interzic gardurile din tablă vopsită, sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată;
- 7) Împrejmuirile din zidărie se vor supune prescripțiilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor;

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

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

- 1) POT<sub>max</sub> = **30%**.

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

- 1) CUT<sub>max</sub> = **2,1**.

### **4.3 L – ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII**

#### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona este determinată de imobilul care a generat prezentul P.U.Z. în cadrul căruia se propune realizarea a 8 blocuri de locuințe colective pe locul fostei cazarme 3006,

Tipuri de subzone funcționale:

**L3** – Locuire colectivă;  $H_{\max}$  cornișă/atic = 251,0m.

**L3** – Locuire colectivă;  $H_{\max}$  cornișă/atic = 25,0m

---

#### **I. GENERALITĂȚI**

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Locuire colectivă
- Comerț și servicii de interes general

Funcțiuni complementare:

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

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

- 1) Este obligatorie respectarea prevederilor cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

#### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- 1) Locuire colectivă;

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

- 1) Nu este cazul

##### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- 1) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- 2) 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;
- 3) Oricare alte utilizări.

#### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLĂDIRILOR**

##### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- 1) Se menține situația existentă

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

- 1) Modul de amplasare al clădirilor față de aliniamentul parcelei este reglementat în cadrul Planșei I.3.6. *Reglementări urbanistice – Alinieri și retrageri.*
- 2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.

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

- 1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu (izolate)
- 2) Distanța minimă față de limitele parcelei este reglementată în cadrul Planșei I.3.6. *Reglementări urbanistice – Alinieri și retrageri.*

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

- 1) Distanța minimă între clădirile propuse va fi de **minim 18,0m**.
- 2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

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

- 1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*, al prezentului R.L.U

## **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor*, al prezentului R.L.U.

## **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor*, al prezentului R.L.U.

## **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- 1) Înălțimea construcțiilor la cornișă/atic va fi de **maxim 21,0m**

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

- 1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- 2) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- 3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- 4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- 5) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- 6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- 7) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- 8) *Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora<sup>8</sup>.*
- 9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- 10) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de

<sup>8</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați

construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

- 11) În cazul intervențiilor de restaurare / reabilitare a clădirilor monument istoric se vor respecta prevederile Cap. 2.3. *Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit*
- 12) În cazul intervențiilor asupra unor imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile Cap. 2.3. *Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit*
- 13) Pentru clădiri noi sau intervenții asupra celor existente, în vederea autorizării se vor prezenta ilustrări grafice, fotomontaje.
- 14) *Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește<sup>9</sup>:*
  - a. *volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;*
  - b. *arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;*
  - c. *materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;*
  - d. *culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc. Sunt interzise imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea de mansarde false, imitațiile de materiale, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare (roz, mov etc.).*

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.8. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al prezentului R.L.U.

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

- 1) Se aplica prevederile din Cap. 2.9. *Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri*, al prezentului R.L.U.
- 2) Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- 3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- 4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înnierbează sau se plantează.

<sup>9</sup> Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați

**ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- 1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun;
- 2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va avea o înălțime de maxim 2,0m și poate fi opacă;
- 3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public;
- 4) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime și partea superioară transparentă, cu elemente decorative metalice sau din fier forjat și cu elemente verticale din beton sau zidărie;
- 5) Este permisă realizarea împrejmuirilor din gard viu;
- 6) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale. Se interzic gardurile din tablă vopsită, sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată;
- 7) Împrejmuirile din zidărie se vor supune prescripțiilor referitoare la aspectul exterior al construcțiilor;

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

- 1) POT<sub>max</sub> = 25%

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

- 1) CUT<sub>max</sub> = 1,5

## 5. ANEXE

### 5.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**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-edilatar construcția principală sau desfășurării unor activități de loisir.

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

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**<sup>10</sup> - 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/ÎNȘIRUITE** – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate .

<sup>10</sup> Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DIVIZARE** – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

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

**COMASARE** – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură 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)**<sup>11</sup> - 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, scărilor 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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.

<sup>11</sup> Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

**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;

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

**TERITORIU 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 (propuse 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.



## **5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR**

### **REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

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

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

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

- (1) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
  - 1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
  - 1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
  - 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 rețelelor 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 rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelelor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelelor 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 (rețelele 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 <sup>3</sup> /h			6.000 - 30.000 m <sup>3</sup> /h			peste 30.000 m <sup>3</sup> /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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 împrejurii 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 dejectiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor 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
- Rampe de transfer deșeuri 200 m