

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
CONSILIUL LOCAL

**PROIECT DE HOTĂRĂRE nr. ....<sup>47</sup>**  
**din 30.01.2019**

*privind: aprobarea documentației de urbanism*

**Plan Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare”**

*Inițiator: Primarul municipiului Galați, Ionuț Florin Pucheanu;*

*Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de \_\_\_\_\_ 2019;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 5618/30.01.2019, a inițiatorului Primarul municipiului Galați, Ionuț Florin Pucheanu;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr. 5620/30.01.2019, al Instituției Arhitect Șef;*

*Având în vedere raportul de avizare al comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător;*

*Având în vedere dispozițiile art. 25 și 56 alin.1, alin. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare ;*

*Având în vedere dispozițiile art. 5, alin. (1) din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;*

*Având în vedere prevederile art. 12 din Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr. 238/26.05.2011 cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (2) lit. c, alin. (5), lit. c), alin. 6, lit. a), pct. 11 coroborate cu dispozițiile art. 63, alin. (1), lit. d) și alin. (5), lit. f) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată ;*

*În temeiul art. 45, alin. (2), lit. e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată ;*

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se însușește **Raportul informării și consultării publicului** pentru Planul Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare”, Raport prezentat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Se aprobă documentatia de urbanism **Plan Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare”** elaborată de B.I.A. Bacalu D. Mihai Puiu.

**Art. 3** Perioada de garanție acordată lucrărilor - în conformitate cu art. 16 din Contractul de lucrări proiectare și execuție nr. 13300/12.02.2012.

**Art. 4** Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu aducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

**Art. 5**– Secretarul Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

*Președinte de ședință,*

*Avizat,*

*Secretarul municipiului Galați,*

*Radu Octavian Kovacs*

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Nr. 5618 din 30.01.....2019

**pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal « Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare »**

Proiectul de hotărâre pe care îl supunem analizei și aprobării în Consiliul local este promovat, având în vedere oportunitatea elaborării acestui Plan urbanistic zonal pentru municipiu.

S-a încheiat Contractul de lucrări proiectare și execuție nr. 13300/12.02.2012, între municipiul Galați și SC Rovis Lider SRL - SC Atu Consulting SRL cu lider de asociere SC Rovis Lider SRL, având ca obiect „amenajare târg auto”.

Pentru schimbarea funcțiunii UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare s-a procedat la elaborarea documentației de urbanism PUZ.

Autoritatea administrației publice locale răspunde de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Elaborarea Planului urbanistic zonal - potrivit legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - este obligatorie în cazul... „*altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități...*”.

**Obiective PUZ:**

- Identificarea măsurilor necesare a fi adoptate în vederea asigurării relațiilor curente de trafic între zona studiată și zonele adiacente, respectiv în interiorul zonei studiate;
- Identificarea suprafețelor construibile pentru care se vor propune reglementări privind modul de contruire;
- Analizarea infrastructurii edilitare;
- Identificarea riscurilor naturale și antropice și stabilirea, după caz, a măsurilor de prevenire și atenuare a riscurilor.

Raportul informării și consultării publicului privind PUZ „*Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare*” va fi însușit de către Consiliul Local Galați, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism:

- „.....procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă” și prevederile din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 238/2011 cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor Legii nr. 215/2001 administrației publice locale republicată:

- art. 36, alin.(1), alin. (2), lit. c) și alin. (5), lit. c): „Consiliul local avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților”;
- art. 45, alin. (2), lit. e): „Se aprobă cu votul majorității consilierilor locali în funcție.....hotărârile privind organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților și amenajarea teritoriului”.

Având în vedere cele prezentate, propunem Consiliului Local Galați spre dezbateră și aprobare documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare”.

**Primar**  
**Ionuț Florin Pucheanu**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

Nr. *5620*.....din *30.01.*.....2019

**pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal « Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare »**

În temeiul art. 47(1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”.

În conformitate cu art. 47, alin. (3), lit. h) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii”.

Documentația de urbanism PUZ „Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare” supusă aprobării este elaborată de către B.I.A. Bacalu D. Mihai Puiu.

Arealul studiat are o suprafață de aproximativ 24,64 ha, este situat în intravilanul municipiului Galați și reprezintă întreaga unitate teritorială de referință (UTR) 11 - „zonă locuințe individuale”. Zona este ocupată de terenuri aparținând domeniului public/privat al municipiului Galați, precum și persoanelor fizice/juridice. Majoritatea terenurilor sunt libere de construcții, ocupate de vegetație dezvoltată necontrolat.

**Obiective PUZ:**

- Identificarea măsurilor necesare a fi adoptate în vederea asigurării relațiilor curente de trafic între zona studiată și zonele adiacente, respectiv în interiorul zonei studiate;
- Identificarea suprafețelor construibile pentru care se vor propune reglementări privind modul de contruire;
- Analizarea infrastructurii edilitare;
- Identificarea riscurilor naturale și antropice și stabilirea, după caz, a măsurilor de prevenire și atenuare a riscurilor.

În conformitate cu prevederile art. 56 din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordinului nr. 176/N/2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal*, documentația de urbanism se avizează de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate.

Raportul informării și consultării publicului privind PUZ „Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare” va fi însușit de către Consiliul Local Galați, în conformitate cu prevederile:

- art. 5, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism : « ... procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă » ;
- art. 12 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 238/2011 cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele prezentate, propunem Consiliului Local Galați spre dezbateră și aprobare documentația de urbanism PUZ „Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare”.

Arhitect Șef  
Dr.Arh. Dragoș Horia Buhociu

Vizat  
Serviciul juridic și legalitate  
c.j. Mihail Nedelcu

Întocmit  
Sultănică Blănaru



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

# PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11, DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE TRAIAN IN ZONA SERVICII PUBLICE SI DEPOZITARE



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

2019





# RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PRIVIND

## PLANUL URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare

Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, art. 47, alin. (1) « *planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general* ».

Contractul de lucrări proiectare și execuție nr. 13300/12.02.2012 - încheiat între municipiul Galați și SC Rovis Lider SRL - SC Atu Consulting SRL cu lider de asociere SC Rovis Lider SRL - are ca obiect « *amenajare târg auto* ».

Pentru schimbarea funcțiunii UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare s-a procedat la elaborarea documentației de urbanism PUZ - de către proiectant B.I.A. Bacalu D. Mihai Puiu.

Arealul studiat are o suprafață de aproximativ 24,64 ha, este situat în intravilanul municipiului Galați și reprezintă întreaga unitate teritorială de referință (UTR) 11 - „zonă locuințe individuale”. Zona este ocupată de terenuri aparținând domeniului public/privat al municipiului Galați, precum și persoanelor fizice și/sau juridice. Majoritatea terenurilor sunt libere de construcții, ocupate de vegetație dezvoltată necontrolat.

Zona studiată, cu caracter rezidențial - așa cum a fost prevăzută prin PUG municipiul Galați - are tendința de dezvoltare ca fiind a unor activități de prestări servicii, industriale, depozitari etc datorită accesibilității ridicate, care atrage dezvoltarea unor astfel de activități în zonă.

Așadar, se consideră că funcțiunile rezidențiale prevăzute prin PUG nu ar fi într-o continuitate, în realitate, cu restul spațiilor construite rezidențiale din UTR-urile vecine, ceea ce fundamentează posibilitatea schimbării funcțiunilor în spații adecvate unor activități de servicii publice și depozitare.



#### Obiective PUZ:

- Identificarea măsurilor necesare a fi adoptate în vederea asigurării relațiilor curente de trafic între zona studiată și zonele adiacente, respectiv în interiorul zonei studiate;
- Identificarea suprafețelor construibile pentru care se vor propune reglementări privind modul de construire;
- Analizarea infrastructurii edilitare;
- Identificarea riscurilor naturale și antropice și stabilirea, după caz, a măsurilor de prevenire și atenuare a riscurilor.

Regulamentul local de urbanism aferent acestui PUZ stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul studiat, astfel:

- M1 - *zona mixtă* - comerț, servicii, activități productive și depozitare
- M2 - *zona mixtă* - comerț, servicii, activități productive și depozitare, autobaze, întreținere auto
- ID - *activități productive și depozitare*
- Cf - *zona căi de comunicație feroviare și amenajări aferente*
- Cr - *zona căi de comunicație rutiere și amenajări aferente* (autobaze, întreținere auto). Centura Galați - strada Macului/Străzi categoria a-III-a/Străzi categoria a-IV-a/Circulații pietonale, carosabile, parcaje.
- SV - *spații verzi de protecție a infrastructurii* (rutiere/feroviare). Culoare de protecție infrastructură circulație și edilitară/protecție taluzuri etc
- GC - *zona pentru serviciul public de gestionare a câinilor fără stăpân și gospodărie comunală*
- TE - *echipare tehnico-edilitară*



Informarea și consultarea publicului se face în conformitate cu reglementările legale privind transparența decizională și participarea publicului la luarea deciziilor care privesc dezvoltarea durabilă a municipiului.

Prin procedeul informării și consultării populației se urmărește implicarea acesteia în procesul dezvoltării teritoriului zonei, astfel încât fiecare cetățean să conștientizeze faptul că orașul pe care ni-l dorim îl putem construi doar împreună, respectând reguli, strategii și planuri pe care cu toții ni le însușim.

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat în conformitate cu prevederile *Ordinului nr. 2701/2010* și *Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului* aprobat prin HCL nr. 238/26.05.2011 cu modificările și completările ulterioare precum și, în conformitate cu graficul de lucru/calendarul acțiunilor pentru această fază, cu privire la

propunerile preliminare de reglementări urbanistice Plan Urbanistic Zonal «Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare ».

Activitățile s-au desfășurat în incinta Primăriei Municipiului Galați din str. Domnească nr. 54, după cum urmează:

- În data 22.01.2019 - afișarea planșelor conținând propunerile preliminare elaborate pentru a fi vizionate de publicul interesat;
- În perioada 23.01.2019 - 31.01.2019 consultarea documentației de către publicul interesat;
- În ziua de 25.01.2019 publicul interesat a fost invitat să participe la întâlnirea cu elaboratorul documentației.



Anunțul privind organizarea dezbaterii publice a fost postat pe site-ul Primăriei Municipiului Galați: [www.primariagalati.ro](http://www.primariagalati.ro). Publicul a fost informat cu privire la consultarea documentației, precum și asupra posibilității de a transmite sugestii, observații și opinii, în scris la registratura generală a Primăriei Municipiului Galați sau pe adresa de e-mail [arhitectsef@primariagalati.ro](mailto:arhitectsef@primariagalati.ro).



De asemenea :

- La sediul Primăriei Municipiului Galați din strada Domnească nr. 54 a fost afișat anunțul pe panou special amenajat/flipchart ;
- Informațiile au fost furnizate și prin distribuire de fluturași publicitari/flyere pentru informare proprietarilor din zona de studiu.



Conform art. 5 alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism « ...procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă ».

Astfel, se impune întocmirea raportului informării și consultării publicului de către structura de specialitate din cadrul administrației publice locale, acesta urmând a fi dat publicității pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Galați.

**PREZENTUL RAPORT CONȚINE** descrierea metodologiei de organizare și desfășurare a consultării publice - și dacă e cazul, observațiile participanților și propunerile lor legate de documentele discutate, inclusiv concluziile și recomandările din partea arhitectului șef al municipiului Galați și echipei de elaboratori a documentației PUZ « *Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare* ».

În perioada de informare și consultare a publicului nu s-au înregistrat obiecțiuni/sugestii.

Documentația PUZ „*Schimbare funcțiune UTR 11 din zonă locuințe individuale Traian în zonă servicii publice și depozitare*” aprobată, respectiv planșele de reglementări urbanistice și Regulamentul local aferent PUZ reprezintă informații de interes public și vor fi puse la dispoziția publicului prin publicare pe pagina web a Primăriei Municipiului Galați.

**ARHITECT ȘEF**  
**DR.ARH. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU**

**Beneficiar:**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL GALAȚI  
**Contractant:** B.I.A. BACALU D. MIHAI. PUIU  
**Proiect nr:** 25/2018

**SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11  
din "zona locuințe individuale-Traian"  
în "zonă servicii publice și depozitare"  
Municipiul Galați**

***PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE***

**ETAPA II**  
ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE  
URBANISM AFERENT PENTRU ZONA STUDIATĂ

**FAZA II.1.**  
PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Data: 2018

## FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11 din "zona locuințe individuale-Traian" în "zonă servicii publice și depozitare" Municipiul Galați
Amplasament:	Municipiul Galați, Județul Galați
Achizitor:	Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Galați
Proiect Nr.:	25/2018
Data elaborării:	10.2018
<i>Etapa II :</i>	<i>Întocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL de URBANISM aferent pentru zona studiată</i>
<i>Faza II.1.:</i>	<i>Propuneri preliminare de reglementări urbanistice</i>

## TABEL RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT URBANISM:	B.I.A. BACALU D. MIHAI. PUIU
ȘEF PROIECT:	arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

## COLECTIV DE ELABORARE

**Şef proiect:** arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

**Specialitatea Urbanism:** arh. Bacalu D. Mihai. Puiu  
urb. Marius Baciu

### Experţi cheie:

Urbanism arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

Infrastructura edilitara Emilia Mogos

Protectia mediului ing. Radu Daniela / S.C. Danias SRL

Consultarea populatiei arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

## **BORDEROU GENERAL**

### **PIESE SCRISE**

Memoriu de prezentare  
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

### **PIESE DESENATE**

U0.1 – Încadrare în PUG mun. Galati  
U0.2 – Extras din PUG mun. Galati  
U0.3 – Plan de incadrare in zona  
U1 – Situatie existenta  
U2.1 – Reglementari urbanistice zonificare  
U2.2 – Reglementari urbanistice circulatii  
U3 - Reglementări -echipare edilitară  
U4 - Proprietatea asupra terenurilor

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

#### **I.PRINCIPII GENERALE**

##### **1.1.Rolul Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabilește ansamblul de reglementări, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor și de amplasare și dimensionare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, precum și a plantațiilor, în vederea asigurării condițiilor de dezvoltare durabilă.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul acesteia și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse în UTR 11- Municipiul Galați și Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliază și particularizează prevederile regulamentului general de urbanism în raport cu situațiile specifice din teren și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și realizarea investițiilor

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Autoritățile publice locale aplică sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată, durabilă a zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

##### **1.2.Baza legală a elaborării**

La baza elaborării RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11 din "zona locuințe individuale-Traian" în "zonă servicii publice și depozitare" Municipiul Galați, stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (RLU 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



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

### BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

---

*Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare);*

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "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)
- 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 nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizată la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;
- 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;
- 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;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr. 146/2013 pentru modificarea și completarea Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 154/2012, privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- Legea nr. 175/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- H.G.R. nr.925/2006 pentru aprobarea metodologiei de aplicare a legislației privind achizițiile publice;
- Hotărârea nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;

## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

### BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- 
- O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii ;
  - Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
  - Ordinul M.D.R.T. 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;
  - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - Ordinul ANCP 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
  - H.C.L. nr. 62/2015, privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de Dezvoltare Spațială a municipiului Galați;
  - H.C.L. nr. 290/2014, pentru aprobarea „Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați”;
  - H.C.L. nr. 100/2014 privind aprobare: MASTER PLAN - Potențialul natural și peisager din teritoriul municipiului Galați;
  - H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;
  - Regulamentul Consiliului local Galați, pentru amplasarea, proiectarea, autorizarea, executarea, funcționarea și postutilizarea construcțiilor cu caracter provizoriu în municipiul Galați (proiect PMGalați 2017);
  - Planul de analiză și acoperire (PAAR) a județului Galați, aprobat prin HCL 677/2011  
Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, la solicitarea Primăriei

Municipiului Galați a fost emis CU nr. 168 din 13.02.2018.

### 1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în procesul de elaborare, avizare și aprobare a Planului Urbanistic Zonal SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11 din ”zona locuințe individuale-Traian” în ”zonă servicii publice și depozitare” Municipiul Galați, în procedura de emitere a certificatului de urbanism și în activitățile de proiectare, autorizare și realizare a construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiată prin PUZ, potrivit legislației în vigoare (se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege).

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea unui alt PUZ sau PUD-uri (pentru terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor).

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Prin planul urbanistic de detaliu (PUD) se stabilesc reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

**Pentru imobilele amplasate în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice, autorizația de construire se va emite potrivit reglementărilor PUZ Zone Construite Protejate, aprobat prin HCL mun. Galați nr. 63 din 26.02.2015.**

Întreaga suprafață reglementată prin PUZ are o suprafață totală de 24,64 ha și este în intravilanul municipiului Galați.

Delimitarea finală a PUZ, propusă prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilită astfel prin avizul CTATU al Primăriei Municipiul Galați.

Teritoriul "P.U.Z. SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11 din "zona locuințe individuale-Traian" în "zonă servicii publice și depozitare" Municipiul Galați" este cel figurat în Planșa-Situația existentă.

Zonificarea funcțională a teritoriului " P.U.Z. SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11 din "zona locuințe individuale-Traian" în "zonă servicii publice și depozitare" Municipiul Galați" 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. aferent acestui proiect stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul P.U.Z., astfel:

**-Zonele (M1, M2, ID, GC, SV, Cr, Cf ) se definesc astfel:**

**M1- ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE**

**M2 - ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE, AUTOBAZE, INTRETINERE AUTO**

**ID - ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE**

**Cf - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE SI AMENAJARILE AFERENTE**

**Cr - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE (AUTOBAZE, INTRETINERE AUTO)**

- Centura Galați - strada Macului/ Străzi de categoria a-III-a/ Străzi de categoria a-IV-a/ Circulații pietonale, carosabile, parcaje

**SV - SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII (RUTIERE/FEROVIARE)**

- Culoare de protecție infrastructura circulație și edilitară/protecție taluzuri ș.a.

**GC- ZONA PENTRU SERVICIUL PUBLIC DE GESTIONARE A CAINILOR FARA STAPAN SI GOSPODARIE COMUNALA**

**TE - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

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

Proprietate publică

- Domeniul public al statului român (de interes național)
- Domeniul public al județului Galați (de interes județean)
- Domeniul public al Municipiului Galați (de interes local)

Proprietate privată

- Domeniul privat al statului
- Domeniul privat al Municipiului Galați
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri cu proprietar incert

**1.4. Condiții de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă.

Situațiile speciale, în cazul prezentului regulament, se definesc astfel:

- parcelările sau reparcelările realizate în urma elaborării PUZ-ului (dezmembrări și eventual recomasări în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);

- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea altor planuri urbanistice: zonale sau de detaliu sau indeplinirea altor conditii speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare);

- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)

- operațiunile urbanistice importante.

În cazul situațiilor speciale, **modalitățile de autorizare** sunt următoarele:

-autorizarea se realizează conform unui PUZ+RLU modificat, sau a unui PUD modificat, aprobate în conformitate cu legislația în vigoare,

-autorizarea se va realiza respectând toate condiționările din avizele solicitate cu respectarea legislației în vigoare.

-autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație; nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație; terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al municipiului.

În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor autoriza ținând cont de următoarele:

- se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- se interzice folosirea culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii;
- amplasarea afisajului și reclamelor publicitare se autorizează cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală H.C.L. nr. 290/31.07.2014, cu modificările și completările ulterioare;

- este interzisă amplasarea de parcaje private (construcții individuale) pe domeniul public sau privat al municipiului Galați.

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Pentru elaborarea studiilor de fundamentare urbanistică privind modul de afisaj publicitar, se vor respecta prevederile Regulamentului privind publicitatea stradală H.C.L. nr. 290/31.07.2014, cu modificările și completările ulterioare.

Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni/echipamente edilitare/ alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

Se vor respecta prevederile *O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului*, respectiv: schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în PUZ, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Este interzisă micșorarea spațiilor verzi sau tăierea arborilor, exploatarea florei și vegetației plantate, care împiedică regenerarea și dezvoltarea lor normală și influențează în mod negativ echilibrul ecologic.

Recomandări privind gestiunea deșeurilor:

- Relocarea activităților cu impact semnificativ asupra mediului , *Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cap. 12 – Protecția sănătății populației și a mediului, art. 20 - Gestionarea deșeurilor*, prevede ca aceste activități trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dauna mediului, în special:

- a) fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, fauna sau floră ;

- b) fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor ;

c) fara a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

• Respectarea prevederilor *art. 5 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populatiei*, conform căruia:

(1) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

#### **1.5. Condiții de constructibilitate pe parcele**

Pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 8 m în cazul construcțiilor înșiruite și 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul operațiunilor de parcelare/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurtă spre stradă;
- pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă.

În cazul în care suprafața parcelei depășește suprafața maximă recomandată sau raportul laturilor este peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D.

Parcelele cu suprafața sub 150 mp, pot deveni constructibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu, cu respectarea reglementărilor.

Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate stabilite prin R.G.U.; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare.

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

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

#### 2.1.1. Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul (terenul studiat prin PUZ este intravilan)

#### 2.1.2. Terenuri agricole în intravilan

**Intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului municipiului Galați este stabilită pe baza planului urbanistic general aprobat și cuprinde întreaga zonă studiată prin PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonei studiate, cu obiective precum instituții publice și servicii de interes general (potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei);
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Ocuparea rațională a terenurilor și realizarea obiectivelor menționate se va realiza în baza următoarelor principii:

- utilizarea eficientă și valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;
- dreptul de folosire echitabilă și asigurarea bunei vecinătăți;
- reducerea impactului asupra mediului și folosirea eficientă a resurselor prin folosirea de soluții, servicii sau tehnologii eco-inovative;
- asigurarea capacității de adaptare la provocările sociale, economice și fizice;
- promovarea calității arhitecturale;
- reducerea consumurilor de energie;
- asigurarea protecției peisajelor naturale și construite;
- securitatea și salubritatea publică;
- adaptarea la capacitatea infrastructurii de transport existentă;
- reconversia arealelor foste industriale dezafectate;
- reciclarea terenurilor degradate din intravilanul aprobat;

–regularizarea parcelelor și asigurarea condițiilor de echipare a terenurilor, inclusiv prin utilizarea unor măsuri de compensare;

–valorificarea cursurilor de apă/lucului de apă din cadrul zonei.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **Utilizări admise**

-Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul RLU.

#### **Utilizări admise cu condiții:**

- Construcțiile situate în zone protejate

- Construcțiile amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MAPN, MI, SRI, etc. ;

- Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare și industriale. 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.

#### **Utilizări interzise**

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective;

- Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

În perimetrul P.U.Z. SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11 din "zona locuințe individuale-Traian" în "zonă servicii publice și depozitare" Municipiul Galați" nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor LEGII Nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

### **2.1.3. Suprafețe împădurite**

**Fondul forestier** național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. (cf. Legii nr. 175/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic, precum și pentru modificarea art. 5 alin. (2) din Legea nr. 192/2010 privind trecerea unor drumuri forestiere și a lucrărilor de corectare a torenților din domeniul public al statului și din administrarea Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva în domeniul public al unor unități



administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale ale acestora). Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

#### **Utilizări admise**

-Este permisa reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii. (cf Legii 175/2017).

#### **Utilizări admise cu condiții**

-Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în păduri, pe terenuri cu destinație forestieră/suprafețe împădurite este strict interzisă. În mod excepțional, în condițiile stabilite de lege și Codul Silvic, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe minime din cultura forestieră;

-Cabanele, construcțiile și amenajările destinate activităților turistice pot fi amplasate numai la limita determinată de liziera pădurilor, cu avizul conform al autorităților publice centrale cu atribuții din domeniul protecției mediului, pădurilor și din domeniul turismului.

*Detaliat, cf. art.37 din:*

*"(1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:*

*a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;*

*b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;*

*c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;*

*d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".*

*e) surse și rețele de apă și de canalizare, inclusiv ape minerale, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, monumente istorice, centre de*

*management integrat al deșeurilor, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultura.*

*f) repararea și intretinerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică”*

#### **Utilizări interzise**

-Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Legea nr. 175/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic).

#### **2.1.4. Resursele subsolului -nu este cazul**

#### **2.1.5. Resurse de apa și platforme meteorologice - nu este cazul**

#### **2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

**Zona cu valoare peisagistică** este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare. În cadrul P.U.Z. SCHIMBARE FUNCȚIUNE UTR 11 din ”zona locuințe individuale-Traian” în ”zonă servicii publice și depozitare” Municipiul Galați”, este cuprinsa o portiune foaret mica ca suprafata din zona NATURA 2000. In aceasta zona se interzic orice fel de constructii si amenajari aferente acestora.

**Zona naturală protejată** - nu este cazul.

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

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.

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 (vezi tabelul privind situarea subunităților funcționale față de riscurile naturale și antropice );

b. prezența unor vestigii arheologice (vezi anexa privind patrimoniul construit ZIR 23, 24);

c. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare.

### **2.2.1 Expunerea la riscuri naturale /hazarde naturale**

**Riscul natural** reprezintă posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui.

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: instabilitate taluzuri (tasări, alunecări de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate și risc potențial de inundabilitate (delimitate cf. studiilor de specialitate, a hotărârilor consiliului județean), cu avizul autorităților publice competente.

Prin **hazarde naturale** se înțelege: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundații, tornade, secetă, îngheț), incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică (alunecări de teren, cutremure de pământ) delimitate prin hărți de hazard și risc, în conformitate cu legislația în vigoare, și/sau prevăzute în cadrul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Planificarea dezvoltării va ține cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale și va avea în vedere măsuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau în cazuri excepționale, pentru menținerea riscului în limitele existente.

#### **Utilizări admise**

-Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc).

#### **Utilizări admise cu condiții**

-Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor,

siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate în prezentul articol;

-Se admit de asemenea construcții pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (deseccări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz;

-Pentru hazardul la inundații, autorizarea executării construcțiilor și/sau a amenajărilor în zonele de hazard asociate probabilității anuale de depășire diferențiată pentru zonele urbane/rurale, conform prevederilor *Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung*, se realizează în raport cu clasele de adâncimi, astfel:

- pentru adâncimi de până la 0,5 metri autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor este permisă prin avizul de amplasament acordat de către autoritatea competentă, numai în condițiile în care sunt luate măsuri de creștere a rezilienței construcțiilor prin soluții constructive adecvate;
- pentru adâncimi mai mari de 0,5 metri, autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor, cu excepția acelor care au drept scop limitarea riscului asociat acestora, este interzisă;
- pentru adâncimea apei cuprinsă în intervalul 0,5 - 1,5 metri, autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor este permisă numai pentru realizarea construcțiilor temporare, a terenurilor de sport dotate cu infrastructura specifică, parcuri și căi de comunicații și alte construcții de importanță locală a căror inundare să nu inducă pierderi economice mai mari de 0,3% din PIB-ul unității administrativ - teritoriale sau disfuncționalități permanente ale comunității;

-Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale de tip risc de inundații și risc potențial de inundații, precum și asigurării protecției locuitorilor împotriva acestora, pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de astfel de riscuri naturale este interzisă autorizarea construirii în lipsa unor studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată conform legii, de către autoritatea competentă în protecția mediului sau alte organisme interesate, după caz;

-Pentru orice construcție amplasată pe o parcelă aflată parțial sau integral în zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agenției Naționale Apele Române), eliberarea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului emis de Agenția Națională Apele Române și de o declarație pe propria răspundere a proprietarului privind asumarea riscului în caz de inundație;

-Dacă prin planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism aferente sunt prevăzute lucrări de terasamente care să ridice nivelul construcțiilor la cote superioare zonelor de hazard identificate conform reglementărilor, în mod obligatoriu:

- vor fi prevăzute măsuri de compensare a volumelor de terasamente realizate, prin coborârea terenului cel puțin în volum echivalent în zonele din amonte ale acestora;
- vor fi evitate lucrările în rambleu transversale pe direcția de curgere în zonele cu hazard la inundații identificate, cu excepția podurilor și a rampelor acestora;

-La autorizarea lucrărilor de construcții se vor avea în vedere următoarele:

- soluții / măsuri naturale de retenție a apei în zone urbane în rigole “verzi”, canale și rigole, sisteme drenaj etc.; colectarea și stocarea apei de ploaie în rezervoare, îngropate / subterane; pavaje permeabile, acoperișuri verzi, zone de bioretenție, canale de infiltrație, spații verzi amenajate, inclusiv plantarea de arbori și arbuști pentru drenarea biologică a excesului de umiditate;
- soluții /măsuri pentru creșterea rezilienței construcțiilor și spațiilor publice pentru asigurarea siguranței populației – supraînălțarea construcției, inundarea controlată a subsolului; impermeabilizarea construcției; parapete / ziduri de protecție împotriva inundațiilor (structuri inelare de înălțime redusă ce pot fi plasate în jurul unei singure construcții sau a unui grup redus de construcții, cu includerea de sisteme de drenaj și evacuare a apei din incinta protejată);

-Se interzice edificarea oricăror construcții în zona de retragere obligatorie față de cornișa taluzului teraselor (retragere egală cu de 2 ori înălțimea versantului cf. P.U.G. Municipiul Galați, cu excepția realizării de împrejurimi și lucrări la rețelele tehnico-edilitare); în caz contrar, autorizarea se va permite numai în conformitate cu un studiu geotehnic aprofundat care să stabilească condițiile de construire (nerespectarea zonei de construibilitate în zonele taluzurilor poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora);

-Lucrările de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație vor fi realizate pe baza unor studii de specialitate.

#### **Utilizări interzise**

-Este strict interzisă autorizarea executării construcțiilor sau a lucrărilor de amenajare pentru adâncimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adâncime x viteza apei este mai mare de  $2 \text{ m}^2/\text{s}$ , cu excepția podurilor, a construcțiilor hidrotehnice sau a conductelor și cablurilor subacvatice.

### **2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice - nu se admit constructii care genereaza riscuri tehnologice**

În sensul prezentului RLU, **riscurile tehnologice** reprezintă totalitatea evenimentelor negative care au drept cauză depășirea măsurilor de siguranță impuse prin reglementări, ca urmare a unor acțiuni umane voluntare sau involuntare, defecțiunilor componentelor sistemelor tehnice, eșecului sistemelor de protecție, etc. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

### **2.2.3 Asigurarea compatibilității funcțiilor**

**Funcțiile urbane** reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

**Tesutul urban** reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelor de construcții etc.

#### **Utilizări admise**

Se admite autorizarea directă pentru construcțiile care respectă condițiile de amplasare în funcție de destinația acestora în cadrul localității, așa cum sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

#### **Utilizări admise cu condiții**

-Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

-În cazul juxtapunerii unor funcțiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protecție; mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

### **Utilizări interzise**

-Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări;

- Este interzisă construirea, pe toate terenurile (proprietate publică sau privată a Municipiului Galați), de garaje.

### **2.2.4 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului**

Prin procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenului, se vor asigura condițiile de dezvoltare urbană durabilă.

#### **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Procentul de ocupare a terenului (POT) cf. Legea 350/2001 cu modificări, anexa 2, reprezintă 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.

$$POT(\%) = S_c / S_t \times 100$$

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.

În situația divizării și dezmembrării unor parcele, la emiterea certificatelor de urbanism procentul de ocupare a terenului se calculează în raport cu parcela inițială care a fost dezmembrată, suma suprafețelor ocupate de construcții de pe fiecare parcelă rezultată, trebuind să respecte procentul de ocupare a terenurilor maxim aprobat inițial.

#### **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cf. Legea 350/2001 cu modificări, anexa 2, reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele 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 planseelor 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 planseelor existente la cele ale noii construcții.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), precum și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), s-au stabilit prin prezentul RLU în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și în funcție de condițiile de amplasare pe teren; POT și CUT din prezentul RLU sunt maxime; depășirea acestor indicatori urbanistici se poate realiza doar printr-un alt PUZ.

#### **2.2.5 Lucrări de utilitate publică**

Sunt definite, de **utilitate publică**, în sensul prezentului RLU, lucrările de interes național și local privind: instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri de râuri și lacuri; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a rezervațiilor naturale; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, municipiului, județului sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.



Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

Autorizarea executării lucrării de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

#### **Utilizări admise**

-Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

#### **Utilizări admise cu condiții**

-Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii);

-În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

-Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (legea. nr. 255/2010 și legea. nr. 33/1994);

-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;

-Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Municipiului Galați) din limita P.U.Z. UTR 37, UTR 39, UTR 40, UTR 41, ocupate de construcțiile de garaje, constituie zone destinate reconfigurării și reamenajării. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate, urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidențiale sau de alte funcțiuni complementare locuirii, conform necesităților orașului;

-În zonele destinate reconfigurării și reamenajării, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare:

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

-Amplasarea mijloacelor de publicitate se va face cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați aprobat prin H.C.L. 290/31.07.2014;

-În zonele de protecție ale rețelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul deținătorului rețelei respective.

#### **Utilizări interzise**

-Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **3.1.1 Orientarea față de punctele cardinale**

**Orientarea construcțiilor** față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea iluminatului natural,
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic),
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

**Însorirea construcțiilor** se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

**Iluminatul natural** este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

**Confortul psihologic** se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

În Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației apar următoarele reglementări:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor;
- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație;
- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;
- Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor;
- Reducerea vizibilității cerului din interiorul încăperilor (și implicit posibilitățile de însorire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat până la data de 30 decembrie 2014.

### **3.1.2 Amplasarea față de drumuri publice**

**Zona drumului public** cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

**Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

**Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

**Zonele de protecție** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora.

Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform cu reglementările impuse de autoritățile centrale interesate.

#### **Utilizări admise**

-Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție;

-Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

-Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### **Utilizări admise cu condiții**

- În zona drumului public (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

-Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare;

-Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țigeti, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului;

- În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru

realizarea/extinderea rețelelor edilitare (-conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

#### **Utilizări interzise**

-Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

#### **3.1.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile - nu este cazul**

#### **3.1.4 Amplasarea față de căi ferate**

**Infrastructura feroviară** reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

**Zona de protecție a infrastructurii feroviare** cuprinde fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m, măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

**Zona de siguranță a infrastructurii feroviare** cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

**Linia curentă** este porțiunea liniei ferate aflate fie între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

**Stația** este porțiunea căii ferate aflată fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în marile gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

#### **Utilizări admise**

-În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa doar instalațiile de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

-În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

#### **Utilizări admise cu condiții**

-În zona de siguranță a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul autorității publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

-Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul autorității publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor (CNCF "CFR" și Ministerul Transporturilor).

Lucrările de investiții privind:

- căile ferate industriale;
- lucrările hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere, ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul autorității publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor.

#### **Utilizări interzise în zona de protecție a infrastructurii feroviare:**

-amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

-efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

-depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului;

-depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. precedent, este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de (CNCF "CFR").

Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. precedent se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului autorităților publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor.

### **3.1.5 Amplasarea față de aeroporturi - nu este cazul**

### **3.1.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat - nu este cazul**

### **3.1.7 Amplasarea față de aliniament**

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Prin alinierea clădirilor se înțelege linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului local de urbanism.

#### **Utilizări permise**

-Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor cu fronturi stradale constituite, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților)

-În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

-Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă, cu respectarea configurației arhitecturale existente.

#### **Utilizări admise cu condiții**

-În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD). Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ( $H < D$ ), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor. Fac excepție situațiile în care înălțimea clădirii este impusă de respectarea cornișei stabilite de către construcțiile învecinate sau construcțiile care sunt cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

-În practica de elaborare a documentațiilor de urbanism, precum și în activitatea de autorizare a construcțiilor poate apărea următoarea excepție de la această regulă: atunci când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care distanța între fronturi este mai mică decât înălțimea.

-Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile alin. precedente ale prezentului RLU, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent. Pentru fundamentarea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ, pot fi întocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia țesutului urban etc.).

-Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

### **3.1.8 Amplasarea în interiorul parcelei**

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea regimului de aliniere se face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:

- în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate.
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Prevederile se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor și pe cele cuprinse în RLU al unei documentații de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.



### **Utilizări admise**

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau în situații locale speciale, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite prin documentațiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autorităților publice responsabile cu situațiile de urgență.

-În situația existenței unui calcan, autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se realizează lipirea la acesta.

### **Utilizări admise cu condiții**

-Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc.);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 2 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

-Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.;

-Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se afla la diferite nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 metri.

## **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **3.2.1 Accese carosabile**

**Accesul la drumurile publice** reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

**Accesul direct** reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

**Servitutea de trecere** reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

**Drumul public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

**Străzile** sunt drumurile publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, șosea, alee, fundătură).

**Categoria străzii** se stabilește în funcție de rolul și de caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

#### **Utilizări admise**

-Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acestora se determină conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

-Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 500 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4.20 m înălțime;

-Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

#### **Utilizări admise cu condiții**

- În mod excepțional, construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acestor accese se determină conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberată de administratorul acestora.

#### **Utilizări interzise**

-Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

### **3.2.2 Accese pietonale și piste de biciclete**

Prin accese pietonale, în sensul prezentului RLU, se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie. Construcțiile și amenajările la care se asigură accese pietonale, precum și construcțiile de accese pietonale reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate - tuneluri sau pasarele - față de circulația vehiculelor.

În sensul prezentului RLU, piste de biciclete pot fi:

- porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1,50 m;
- piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1,50 m.

Accesele pietonale se vor realiza cu următoarele prevederi :

#### **Utilizări admise**

-Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare precum și a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

#### **Utilizări admise cu condiții**

- Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc. se realizează cu respectarea unor reglementări specifice impuse de autoritățile publice în domeniu.

#### **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

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

### **3.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).

Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, ca și cea de alimentare cu gaze naturale, reprezintă ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică / gaze naturale din sistemul național a localităților, aparțin domeniului public și sunt exploatate de instituții publice specializate.

#### **Utilizări admise**

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

#### **Utilizări admise cu condiții**

-Pentru categorii de construcții se poate deroga (alineatul de la utilizări admise) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

- Prevederile alineatelor precedente (de la utilizări admise cu condiții) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor acolo unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

### **3.3.2 Realizarea de rețele edilitare**

#### **Utilizări admise**

-Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Utilizări admise cu condiții**

-Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități;

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul studiat 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 și altele de această natură;

-Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate;

-Se interzice amplasarea rețelelor edilitare (conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

-Montarea rețelelor edilitare prevăzute la alineatul precedent se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;

-Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

-Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

-Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod

obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului;

-Prin excepție de la alineatele precedente (de la utilizări admise cu condiții), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în zona studiată, conform RGU din 27 iunie 1996, actualizat 2014, art.28, al (10).

### **3.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ- teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține municipiului sau județului.

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile.

Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

### **DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA REȚELELOR EDILITARE**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alineatele anterioare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

### **3.4.1. Parcelarea**

-Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate

## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

### BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

---

autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.

-Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; în sensul prezentului RLU, se recomandă ca loturile din parcelarul existent, destructurat, să nu aibă raportul mai mic de 1/5.

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului precedent.

-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.

- 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 imobil. 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.

- Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.D.

-În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire încadrarea indicatorilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

- 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.

#### -Condiții generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții minime:

- acces carosabil la drum public sau privat
- asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;
- un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de

prevenire și stingere a incendiilor, precum, și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor generale de constructibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul RLU), și în situația în care apar cazuri specifice privind forma și dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executării construcțiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentații de tip PUD întocmite pentru cazurile punctuale, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelate **incluse în planuri urbanistice locale (PUZ, PUD)** aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament local de urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

-Reparcelarea, în sensul prezentului RLU, reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate care nu sunt construibile sau care au forme neregulate, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi construibile, cu forme regulate și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Operațiunile de reparcarea sunt premise doar în contextul unei acțiuni participative a tuturor co-proprietarilor și a municipalității locale, și doar în baza unui PUZ întocmit conform legislației în vigoare, cu aviz de oportunitate/initiere.

### **3.4.2. Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.



Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului RLU, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

### **3.4.. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.

Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natura să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.

Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu

imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și pastrarea identitatii acesteia.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane în zona studiată:

- se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești și a garajelor, cu excepția cabinelor de poartă integrate în împrejurimi sau în construcție provizorie.
- se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
- se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- se interzic calcane orientate spre stradă.
- se interzice amplasarea structurilor de vânzare de dimensiuni medii/mari (Scm>400mp) cu fațade oarbe spre stradă.
- se recomandă aprobarea unui standard local pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal.
- se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona de protecție a monumentelor și zona de locuit și se va evita o astfel de dispunere în cazul altor clădiri situate în zonele IS.

Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această

prevedere fac:

- ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local
- chioșcuri de ziare și flori
- adăposturi pentru stații de transport public
- construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile, cu ocazia unor evenimente.

În viitor, după aprobare, se va respecta Regulamentul Consiliului local Galați, pentru amplasarea, proiectarea, autorizarea, executarea, funcționarea și postutilizarea construcțiilor cu caracter provizoriu în municipiul Galați (proiect PMGalați 2017).

Amplasarea de panouri publicitare și alte sisteme publicitare este permisă respectând prevederile „Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați”;. Aprobabil prin H.C.L. nr. 290/2014.

#### **3.4.4.Parcaje**

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

Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform fiecărei subzone funcționale în parte, din prezentul RLU. Numărul de mașini aferente construcțiilor așa cum este în cadrul RLU, este minimal.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

Autorizarea construcțiilor cu funcțiune publică, comercială sau de birouri se emite cu condiția asigurării și spațiilor de parcare pentru biciclete.

### **3.4.5. Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.

Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.

Spațiile verzi din domeniul public al zonei studiate prin prezentul P.U.Z. se refera la spațiile plantate cu rol de protecție al cailor de circulație rutiera și feroviara, precum și la spațiile plantate care asigură stabilitatea și protecția taluzurilor.

În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela și de necesitățile de iluminare ale acestora.

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

Conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în unele spații plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și a lucrărilor de întreținere), în timp ce în altele, construirea este permisă în limitele stabilite de prezentul R.L.U., în funcție de specificul fiecărei zone, ținând cont și de recomandările din MASTER PLAN - Potențialul natural și peisager din teritoriul municipiului Galați.

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 referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 70% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; în baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața zonei studiate, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul autorităților locale din domeniu.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14,00 cm (masurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Perdelele forestiere de protecție vor avea o latime minimă de 10,0 m.

**Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza zonei studiate:**

Construcții industriale și de depozitare

Se va asigura un procent minim de 20% spații verzi din suprafața incintei, de regula perimetral

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații

pentru care există norme diferite de dimensionare vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spații verzi.

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.

Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane sunt implicate în baza prezentului RLU.

Spațiile verzi existente și înregistrate în Registrul spațiilor verzi sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compoziției spațiale majore și a vegetației.

Necesarul minim de spații verzi de folosință comună în zonele de locuințe se va stabili luându-se în calcul minimum 2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice), conform ordinului 119/2014 aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

#### **3.4.6. Împrejmuiri**

În condițiile prezentului RLU, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

**Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public**, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

**Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară**, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

**Împrejmuirile cu caracter temporar** se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

Configurația împrejmirilor este determinată de următorii **factori urbanistici**:

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;
- caracteristicile cadrului natural
- caracteristicile cadrului construit al subzonelor
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmirilor în mediul urban.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

#### **Utilizări admise**

-În condițiile prezentului RLU, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, în conformitate cu specificul local:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor;
- elementele specifice de reglementare se regăsesc pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

#### **Utilizări admise cu condiții**

-Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmirilor adiacente;

-Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public;

-În cazul imobilelor cu utilizări care implica frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fără a incomoda circulația pe drumurile publice;

-Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### **Utilizări interzise**

-Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmirilor.

### **IV PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN ZONA STUDIATĂ**

#### ***DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ***

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Delimitarea finală a PUZ, propusă prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilită astfel prin avizul CTATU al Primăriei Municipiul Galați.

R.L.U. aferent acestui proiect stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul P.U.Z., astfel:

**-Zonele (M1, M2, ID, GC, SV, Cr, Cf ) se definesc astfel:**

**M1- ZONA MIXTA - COMERT, SERV ICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE**

**M2 - ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE, AUTOBAZE, INTRETINERE AUTO**

**ID - ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE**

**GC- ZONA PENTRU SERVICIUL PUBLIC DE GESTIONARE A CAINILOR FARA STAPAN**

**SV - SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII (RUTIERE/FEROVIARE)**

- Culoare de protecție infrastructura circulație și edilitară/protecție taluzuri ș.a.

**Cf - ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARE SI AMENAJARILE AFERENTE**

**Cr - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE (AUTOBAZE, INTRETINERE AUTO)**

Centura Galați - strada Macului/ Străzi de categoria a-III-a/ Străzi de categoria a-IV-a/  
Circulații pietonale, carosabile, parcaje

**GC - Gospodărie comunală**

**TE - Echipare tehnico-edilitară**

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 - Utilizări interzise;

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;
- Articolul 8 - Circulații și accese;
- Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
- Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;
- Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;
- Articolul 14 - Împrejmuiiri;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

#### **M1- ZONA MIXTA - COMERT, SERV ICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE**

### **GENERALITĂȚI**

---

#### **CARACTERUL ZONEI**

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni. Aceste zone sunt grupate, în general, în bordura arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

Particularitățile subzonei se evidențiază după mai multe criterii, astfel:

-amplasare în interiorul/vecinătatea căii ferate (cu zona de protecție a căii ferate)

; amplasare în vecinătatea taluzului spre subzona CF

-amplasare în zona cu riscuri naturale (alunecări de teren); se va face evaluare punctuală funcție de studiile geotehnice pentru fiecare amplasament concret



- 
- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț. Ca funcțiuni complementare se pot menționa:
    - Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.)
    - Depozitare
    - Spații verzi.

### **CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

-Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.

-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 imobil. 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.

-Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.D.

-Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

-Pentru orice construcție/ lucrare amplasate pe parcele incluse integral sau parțial în zonele de siguranță și de protecție a căilor ferate se va solicita avizul administratorului căilor ferate și avizul Ministerului Transporturilor.

-În zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot amplasa doar instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

-În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

-În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

-În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

-Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor

și va fi avizată și aprobată conform legii.

-Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice și tehnico-edilitare

-Pentru orice construcție amplasată pe o parcelă aflată parțial sau integral în zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agenției Naționale Apele Române), eliberarea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului emis de Agenția Națională Apele Române și de o declarație pe propria răspundere a proprietarului privind asumarea riscului în caz de inundație.

-Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

-Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

-Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.

-Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță).

-Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **• Articolul 1 - Utilizări admise;**

- Construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,

- Construcții administrative și birouri,

- Instituții, servicii și echipamente publice,

- Servicii generale, cu excepția atelierelor poluante,

- Activități productive manufacturiere nepoluante și artisanale

- construcții destinate spațiilor de depozitare nepoluante și fără pericol de explozie sau incendiu

- Spații publice, pietonale, spații verzi,

- Construcții aferente echipamentelor edilitare,

- Circulații rutiere.
- Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- Spații plantate;

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

- Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitare necesare funcționarea celorlalte clădiri existente.

- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei.

- Amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor în zone mai puțin vizibile din spațiul public, dar semnalizate corespunzător pentru potențialii utilizatori; amplasamentele nu vor stânjeni activitatea desfășurată zilnic în zonă și vor rezolva și/sau ameliora lipsa locurilor de parcare și traficul generat de alte funcțiuni existente în zonă (instituții administrative, instituții financiar-bancare, comerciale etc.);

- Se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp Adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie să fie accesibile pentru utilizatori, dar amplasate discret (să nu fie vizibile direct din spațiul public);

- Funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu implice activități care să atragă staționarea autoturimelor pe domeniul public;

(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;

(3) să nu afecteze vegetația existentă (perdele verzi, vegetație de protecție, de aliniament de pe traseele pietonale) din amenajările peisagistice, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcele private și de pe domeniul public;

(4) să nu implice amenajarea a mai mult de 5 locuri de parcare în interiorul parcelei.

• **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

-Este interzisă amplasarea spre arterele de circulație a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 500,00 mp) cu fațade oarbe, (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada – construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

**Se interzic următoarele:**

- activități productive de mari dimensiuni,
- activități agrozootehnice,
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat,
- activități de : sport, agrement, loisir, cultura în spații de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba funcționarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalentă etc.),
- parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului,
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate,
- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare, cu excepția amplasării temporare a acestora pe durata unor activități sau evenimente desfășurate pe durată limitată de timp, sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor LEGII Nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, afectând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- structuri de vânzare cu suprafață mare (vezi Anexa 5.1.) (centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall).

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

-Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;

- În cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) ;

- lățimea loturilor investigate, către drumul public/acces este de sub 8,00 m, 8-12 m, 12-15 m și peste 15 m. În toate subzonele studiate majoritatea loturilor au lungimi (adâncimi) mari, raportate la deschidere ( raportul deschidere/adâncime este mai mare de 1/3 sau sunt de forme poligonale neregulate.

Pentru parcelele noi (propușe) construirea este posibilă în următoarele condiții:

-adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;

-raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

- Pentru parcele existente, parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D. care va justifica condițiile de amplasare a construcțiilor.

- Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

- În cadrul zonelor cu valoare arhitectural urbanistica, în cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);

- În zonele cu valoare arhitectural urbanistica, după caz, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.

#### • **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

-În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării, după caz.

-În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va putea prelua dacă se asigură condiții de confort urban și parcelelor adiacente

-În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.

-La intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

-Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând caracterul zonei sau cerințele de confort și funcționalitate din cadrul lotului (parcele). Se va urmări amplasarea construcțiilor astfel încât să existe posibilitatea de a asigura însoțire și spațiu liber pentru fațade la loturile adiacente (retragere/alineri decalate).

-Distanța minimă față de aliniament/împrejmuirea de la drumul de acces, va fi de 3,00 m.

-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

#### • **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;**

-Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.

-Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat după caz alipindu-se la calcanul clădirii existente (dacă condițiile tehnice și proprietarul construcției existente, permit acesta). În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic și diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

-Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

-Distanțele minime față de una din **limitele laterale** ale parcelei vor fi cele prevăzute în codul civil, iar față de cealaltă limită laterală, distanța va fi de minim lățimea căii de acces la intervenții de urgență (acces pompieri, ambulanta etc). La amplasarea unei construcții se va avea în vedere asigurarea însoțirii, circulației aerului și protecția la foc, precum și intervenția în caz de necesitate a proprietăților adiacente. De asemenea se va asigura spațiul necesar intervențiilor de necesitate pe parcela studiată.

-Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **3,0m**, asigurându-se însoțirea, circulația aerului și protecția la foc a vecinătăților.

-În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumpția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Noul Cod Civil.

-Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

-Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit (dacă condițiile tehnice și proprietarii construcțiilor existente, permit acesta) alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

#### • **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;**

-Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va putea

amplasa în regim de construire însiruit (daca conditiile tehnice si proprietarii constructiilor existente, permit acesta) alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

• **Articolul 8 - Circulații și accese;**

– Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **3.5 metri** pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de intoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- În cazul fronturilor continue la stradă/construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minima de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;

- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public cu lățime de minim **3,5 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții..

- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,0m sau se va asigura accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

- Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;**

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze, - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	centrale, - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri
Construcții comerciale ,de depozitare, mica productie si servicii	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților – <b>conform RLU PUG</b>

*Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.*

pentru construcțiile destinate producției se vor avea în vedere regulamentul general de urbanism.

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5., precum și anexa 6.

• **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;**

-Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi va fi de 15 m

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (conform H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată).



RH minim- P (5,00 m la atic si 7,00m la coama)-pentru celelalte tipuri de functiuni

(RH maxim P+2 (12,00m la atic si 15,00 m la coama) - pentru celelalte tipuri de functiuni

Intervențiile ce vizează extinderi/completari ale funcțiunilor existente vor avea regimul de înălțime determinat de caracterul investiției în corelare cu specificul zonei, încadrându-se în regimul de înălțime aprobat.

#### • **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;**

- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, nu vor crea conflicte în zona.

- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parțelului inițial.

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

- Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.

- Se vor evita pastişele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

- Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern..

- Se interzice realizarea unor mansarde false.

#### • **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;**

-Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

-Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

-Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

-Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

-Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

-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.

-Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

-Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.

-Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

-Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

-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.

-Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

-Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

-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.

-Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

-Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

-Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

-Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

-Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

• **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;**

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minim un arbore la fiecare **100 mp**;

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din suprafața de teren
-----------	---

Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	<b>15%</b>
Construcții comerciale , depozitare si mica productie, servicii	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare <b>10%</b>

- **Articolul 14 - Împrejmuiri;**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maximă 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

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

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;

- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii. Se va urmări ca împrejmuirile să fie transparente, dublate cu gard viu.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**

și

- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

- Reglementările propuse privind POT și CUT sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,0 pentru S+P+2 E

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,0 pentru S+P

CUT maxim = 1,5 pentru S+P+2 E - pentru celelalte tipuri de functiuni ale zonei

**M2 - ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE,**  
**AUTOBAZE, INTRETINERE AUTO**

## **GENERALITĂȚI**

---

### **CARACTERUL ZONEI**

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni. Aceste zone sunt grupate, în general, în bordura arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

Particularitățile subzonei se evidențiază după mai multe criterii, astfel:

-amplasare în interiorul/vecinătatea căii ferate (cu zona de protecție a căii ferate)

; amplasare în vecinătatea taluzului spre subzona CF

-amplasare în zona cu riscuri naturale (alunecări de teren); se va face evaluare punctuală funcție de studiile geotehnice pentru fiecare amplasament concret

• Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț. Ca funcțiuni complementare se pot menționa:

- Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.)
- Depozitare
- Stații de întreținere și reparații auto, autobaze;

- Spații verzi.

### **CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

-Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.

-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 imobil. 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.

-Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.D.

-Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

-Pentru orice construcție/ lucrare amplasate pe parcele incluse integral sau parțial în zonele de siguranță și de protecție a căilor ferate se va solicita avizul administratorului căilor ferate și avizul Ministerului Transporturilor.

-În zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot amplasa doar instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

-În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

-În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

-În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

-Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

-Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice și tehnico-edilitare

-Pentru orice construcție amplasată pe o parcelă aflată parțial sau integral în zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agenției Naționale Apele Române), eliberarea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului emis de Agenția Națională Apele Române și de o declarație pe propria răspundere a proprietarului privind asumarea riscului în caz de inundație.

-Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

-Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

-Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.

-Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță).

-Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### • **Articolul 1 - Utilizări admise;**

- Construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,

- Construcții administrative și birouri,

- Instituții, servicii și echipamente publice,

- Servicii generale, cu excepția atelierelor poluante,

- Activități productive manufacturiere nepoluante și artisanale

- construcții destinate spațiilor de depozitare nepoluante și fără pericol de explozie sau incendiu

- Spații publice, pietonale, spații verzi,

- Construcții aferente echipamentelor edilitare,

- Circulații rutiere.

- Parcaje la sol, supraterane și subterane;

- Stații de întreținere și reparații auto, autobaze;

- Spații plantate;

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

- Se recomanda ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada și pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protecție sanitara necesare funcționarea celorlalte clădiri existente.

- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, sa se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei.

- Amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor în zone mai puțin vizibile din spațiul public, dar semnalizate corespunzător pentru potențialii utilizatori; amplasamentele nu vor stânjeni activitatea desfășurată zilnic în zonă și vor rezolva și/sau ameliora lipsa locurilor de parcare și traficul generat de alte funcțiuni existente în zonă (instituții administrative, instituții financiar-bancare, comerciale etc.);

- Se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp Adc, să nu genereze transporturi grele, sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie sa fie accesibile pentru utilizatori, dar amplaste discret (sa nu fie vizibile direct din spațiul public);

- Funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu implice activități care sa atraga staționarea autoturimelor pe domeniul public;

(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;

(3) să nu afecteze vegetația existentă (perdele verzi, vegetație de protecție, de aliniament de pe traseele pietonale) din amenajarile peisagistice, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcele private și de pe domeniul public;

(4) să nu implice amenajarea a mai mult de 5 locuri de parcare în interiorul parcelei.



• **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

-Este interzisă amplasarea spre arterele de circulație a structurilor de vânzare cu suprafață mare și medie (peste 500,00 mp) cu fațade oarbe, (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada – construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

**Se interzic următoarele:**

- activități productive de mari dimensiuni,
  - activități agrozootehnice,
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat,
  - activități de : sport, agrement, loisir, cultura în spații de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba funcționarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalentă etc.),
  - parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului,
  - staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate,
  - construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare, cu excepția amplasării temporare a acestora pe durata unor activități sau evenimente desfășurate pe durată limitată de timp,
- sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor LEGII Nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, afectând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
  - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - structuri de vânzare cu suprafață mare (vezi Anexa 5.1.) (centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall).

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:
  - Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
  - În cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) ;
  - lățimea loturilor investigate, către drumul public/acces este de sub 8,00 m, 8-12 m, 12-15 m și peste 15 m. În toate subzonele studiate majoritatea loturilor au lungimi (adancimi) mari,

raportate la deschidere ( raportul deschidere/adancime este mai mare de 1/3 sau sunt de forme poligonale neregulate.

Pentru parcelele noi (propușe) construirea este posibilă în următoarele condiții:

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;
- raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- Pentru parcele existente, parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D. care va justifica condițiile de amplasare a construcțiilor.
- Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- În cadrul zonelor cu valoare arhitectural urbanistica, în cazul operațiilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);
- În zonele cu valoare arhitectural urbanistica, după caz, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.

#### • **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării, după caz.
- În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va putea prelua dacă se asigură condiții de confort urban și parcelelor adiacente
- În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând caracterul zonei sau cerințele de confort și funcționalitate din cadrul lotului (parcelei). Se va urmări amplasarea construcțiilor astfel încât să existe posibilitatea de a asigura înșirire și spațiu liber pentru fațade la loturile adiacente (retrageri/alinieri decalate).
- Distanța minimă față de aliniament/imprejmuirea de la drumul de acces, va fi de 3,00 m.

-În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor

• **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;**

-Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.

-Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat după caz alipindu-se la calcanul clădirii existente (dacă condițiile tehnice și proprietarul construcției existente, permit acesta). În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic și diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

-Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

-Distanțele minime față de una din **limitele laterale** ale parcelei vor fi cele prevăzute în codul civil, iar față de cealaltă limită laterală, distanța va fi de minim lățimea căii de acces la intervenții de urgență (acces pompieri, ambulanță etc). La amplasarea unei construcții se va avea în vedere asigurarea înșiririi, circulației aerului și protecția la foc, precum și intervenția în caz de necesitate a proprietăților adiacente. De asemenea se va asigura spațiul necesar intervențiilor de necesitate pe parcela studiată.

-Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **3,0m**, asigurându-se înșirirea, circulația aerului și protecția la foc a vecinătăților.

-În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumpția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Noul Cod Civil.

-Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

-Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit (dacă condițiile tehnice și proprietarii construcțiilor existente, permit acesta) alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

• **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;**

-Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va putea amplasa în regim de construire înșiruit (dacă condițiile tehnice și proprietarii construcțiilor existente, permit acesta) alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.

• **Articolul 8 - Circulații și accese;**

-Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate

adiacentă având o lățime de minim **3.5 metri** pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de întoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- În cazul fronturilor continue la stradă/construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minima de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;

- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public cu lățime de minim **3,5 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții..

- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,0m sau se va asigura accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

- Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;**

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

<b>Funcțiune</b>	<b>nr. minim locuri de parcare</b>
Construcții administrative și de birouri	<ul style="list-style-type: none"><li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze,</li><li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale,</li><li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare,</li><li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii,</li></ul>

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri
Construcții comerciale , de depozitare, mica productie si servicii	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp,</li> <li>- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa</li> <li>- la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților – conform RLU PUG</li> </ul>

*Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.*

Pentru construcțiile destinate producției se vor avea în vedere regulamentul general de urbanism.

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5., precum și anexa 6.

• **Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;**

-Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi va fi de 15 m

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (conform H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată).

RH minim- P (5,00 m la atic și 7,00m la coama)-pentru celelalte tipuri de funcțiuni

(RH maxim P+2 (12,00m la atic și 15,00 m la coama) - pentru celelalte tipuri de funcțiuni

Intervențiile ce vizează extinderi/completari ale funcțiunilor existente vor avea regimul de înălțime determinat de caracterul investiției în corelare cu specificul zonei, încadrându-se în regimul de înălțime aprobat.

• **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;**

- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, nu vor crea conflicte în zona.

- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

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

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parțelului inițial.

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

- Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.

- Se vor evita pastişele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

- Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern..

- Se interzice realizarea unor mansarde false.

• **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;**

-Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi

consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

-Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

-Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

-Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

-Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

-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.

-Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

-Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.

-Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

-Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

-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.

-Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

-Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

-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.

-Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

-Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

-Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

-Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

-Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

• **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;**

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minim un arbore la fiecare **100 mp**;

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;

- Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din suprafața de teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații,	<b>15%</b>



organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	
Construcții comerciale , depozitare, mica productie si servicii	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare <b>10%</b>

- **Articolul 14 - Împrejurimi;**

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maximă 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;

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

- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;

- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii. Se va urmări ca împrejurimile să fie transparente, dublate cu gard viu.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**

și

- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

- Reglementările propuse privind POT și CUT sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,0 pentru S+P+2 E

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,0 pentru S+P

CUT maxim = 1,5 pentru S+P+2 E - pentru celelalte tipuri de funcțiuni ale zonei

## **ID - ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE**

### **GENERALITĂȚI**

---

#### **CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, fata de limitele laterale și posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Subzonele marcate ID se află în locațiile ID 1, ID 2, ID 3, ID 4, denumite astfel în funcție de amplasare și nu de caracteristici legate de țesutul urban (identificare în planșa 3).

Particularitățile subzonelor se evidențiază după mai multe criterii, astfel:

- amplasare în interiorul/vecinătatea căii ferate/zona de influență a căii ferate (cu zona de protecție a căii ferate)

#### **CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

-Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.

-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 imobil. 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.

-Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.D.

-Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

-În zona de protecție a cursurilor de apă, este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

-Pentru orice construcție/ lucrare amplasate pe parcele incluse integral sau parțial în zonele de siguranță și de protecție a căilor ferate se va solicita avizul administratorului căilor ferate și avizul Ministerului Transporturilor.

-În zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot amplasa doar instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

-În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

-În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

-În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

-Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

- Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice și tehnico-edilitare
- Pentru orice construcție amplasată pe o parcelă aflată parțial sau integral în zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agenției Naționale Apele Române), eliberarea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului emis de Agenția Națională Apele Române și de o declarație pe propria răspundere a proprietarului privind asumarea riscului în caz de inundație.
- Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranța).

-Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### • **Articolul 1 - Utilizări admise în cadrul construcțiilor existente;**

- Activități productive și de depozitare;
- Construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul Zonelor de activități productive;
- Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- Formare profesională
- Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare.
- Comercializarea bunurilor și materialelor produse
- Parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;
- Construcții aferente echipamentelor edilitare;
- Activități transporturi: autogara;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție.

### • **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

- Este permisă localizarea activităților agrozootehnice numai dacă nu necesita zone de protecție sanitara care sa incomodeze desfășurarea activităților adiacente;
- Este necesar ca limita minimă de constructibili țate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv, dar se va stabili prin studiul geotehnic.
- Sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- Comercializarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor ce prezinta riscuri se va realiza respectand legislatia invigoare.
- În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- Stațiile de carburanți sunt admise numai în cazul în care acestea deservesc strict unitatea respectivă de producție.
- Extinderea sau conversia activităților existente va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

### • **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

- Se interzic unitățile care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- Se interzic activitățile poluante și care prezintă risc tehnologic.

- Locuințe, inclusiv locuințe de serviciu.
- Serviciile și echipamentele publice sau de interes general și alte funcțiuni complementare locuirii.
- Depozitarea definitivă de materiale toxice sau poluante.
- 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

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### • **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Pentru activitățile productive manufacturiere și meșteșugărești, se considera construibile parcelele cu minim 500,0 mp (latura la strada a parcelei minim 12,0 m);
- Pentru activitățile noi, se considera construibile parcelele cu minim 500,0 mp (latura la strada a parcelei minim 12,0 m).
- lățimea loturilor investigate, catre drumul public/acces este de 8-12 m, 12-15 m si peste 15 m
- Pentru parcele noi (propuse) construirea este posibilă în următoarele condiții:
  - adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;
  - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- Pentru parcele existente - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
  - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
  - În cadrul zonelor cu valoare arhitectural urbanistica, in cazul operatiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);
  - În zonele cu valoare arhitectural urbanistica, dupa caz, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale.

### • **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 3,0m față de aliniamentul parcelei.
- Această distanță trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării, după caz.
- În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va putea prelua dacă se asigură condiții de confort urban și parcelelor adiacente
- Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând caracterul zonei sau cerințele de confort și funcționalitate din cadrul lotului (parcelei)
- În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colt decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.

-La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

-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.

• **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;**

- Construcțiile se vor amplasa numai în regim izolat.

-Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa în regim de construire izolat.

-Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **6,0m**.

-În cazul clădirilor amplasate pe parcele învecinate cu alte zone funcționale, distanța prevăzută la alineatul anterior se majorează la minim **10,0m**.

-Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

-În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Noul Cod Civil.

-Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

• **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;**

-Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi stabilită conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice, dar nu mai puțin de 5,0m.

-Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

-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.

• **Articolul 8 - Circulații și accese;**

-Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **5,0m** direct din drumul public.

-Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public cu lățime de minim **5,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

-Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

-Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

-Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

-În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

-Pentru toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevede asigurarea obligatorie a

acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (potrivit cerințelor art. 2.9.5. din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99 și a Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/10.04.200).

-Se vor asigura spații pentru staționarea / așteptarea autovehiculelor la accesul în incintă, în afara circulației publice (în cazul activităților productive care necesită transportul cu vehicule mari).

-Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

-Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;**

-Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții/reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**.
- **numar minim de locuri de parcare:**

<b>Funcțiune</b>	<b>nr. minim locuri de parcare</b>
<b>Construcții administrative și de birouri</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;</li><li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;</li><li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;</li><li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.</li></ul>
<b>Construcții industriale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;</li><li>- activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;</li><li>- activități desfășurate pe o suprafață mai mare</li></ul>

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;**

-Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **12,0 m** la cornisă/atic, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane **P+2**.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;**

- Orice intervenție asupra fațadelor existente: elementele de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

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

- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

-Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;

- Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

- Fațadele posterioare și laterale ale clădirilor pentru birouri vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

- Aspectul clădirilor pentru birouri va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

-Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

-Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:



- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice desfigurarea arhitecturii 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 ;
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parțelului inițial.
- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
- Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern..
- Se interzice realizarea unor mansarde false.

• **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;**

- Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- 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.
- În conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.
- Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- 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.
- Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- 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.
- Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

• **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;**

- Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
-----------	--------------------------------------

<b>Construcții administrative</b>	<b>15%</b>
<b>Construcții comerciale</b>	<b>10%</b>
<b>Construcții industriale</b>	obligatorii aliniamente cu rol de protecție în funcție de categorie, dar nu mai puțin de <b>20%</b>

-Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.

-Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al zonei.

-Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc se înierbează și se plantează.

-Se va planta minimum un arbore la 5 locuri de parcare.

-Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie

-Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

-În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

-Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

-Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.

- **Articolul 14 - Împrejmuiri;**

- Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

- Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Împrejmuirile vor fi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 m.

- Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

-Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**

și

- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

POT = 80%

CUT = 2.5 (S+P+2)

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

#### Cf - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE SI AMENAJARILE AFERENTE

#### GENERALITĂȚI:

---

#### CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde construcții și echipamente necesare deservirii și bunei funcționări a infrastructurii și traficului feroviar (gări de călători, gări de mărfuri, terasamente, căi ferate, incinte tehnice de întreținere și reparații, administrație etc).

#### CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. nr. 255/2010 și Lg. nr. 33/1994).
- Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico- edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice și tehnico-edilitare.

- Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare și cu obținerea avizului deținătorilor de rețele (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### • **Articolul 1 - Utilizări admise;**

- Stații de călători și de mărfuri cu instalații, construcții și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare.
- Amenajări pentru transportul pe calea ferată a călătorilor și mărfurilor, precum și serviciile anexe aferente.
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport feroviar.
- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar.
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.)
- Lucrări de protecție a lucrărilor de infrastructură feroviară.
- Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
- Instalații de semnalizare și de siguranța circulației; instalații de conducere operativă a circulației trenurilor; instalații și lucrări de protecție a mediului
- Parcaje la sol, supraterane sau subterane.
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală
- Spații plantate.

### • **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

- Depozitele și anexele căilor ferate vor respecta legislația în vigoare privitoare la poluare chimică și fonică, vibrații și siguranță la foc.

### • **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

- Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;

- 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.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (cf. OUG 12/1998, art. 30):

- *Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;*
- *Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;*
- *Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;*
- *Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.*

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

---

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- În zonele cu parcelar constituit, se recomandă menținerea parcelarului existent,
- Pentru funcțiunile tehnice dimensiunile parcelelor se vor determina prin studii de specialitate în urma aplicării standardelor și normelor tehnice specifice,

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Pentru funcțiunile de interes general, gară de călători, se menține situația existentă.
- Pentru funcțiunile tehnice rezultate din studii de specialitate și a norme tehnice specifice în vigoare, recomandabil este o distanță de minim 5,0m față de aliniament.
- Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;**

- Construcțiile cu funcțiuni de interes general, gară călători, se pot amplasa și în regim de construire izolat.
- Pentru construcții cu funcțiuni de interes general, gară călători, se menține situația existentă.
- Amplasarea instalațiilor specifice se va realiza conform normelor tehnice specifice
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni aferente transporturilor feroviare de limita de proprietate a parcelelor vecine cu funcțiuni publice și de locuit.
- Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;**

- Amplasarea instalațiilor specifice se va realiza conform normelor tehnice specifice

- 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. Astfel se va asigura o cale de acces de minim 3,50 m lățime.

• **Articolul 8 - Circulații și accese;**

Accese carosabile:

- Pentru construcții cu funcțiuni de interes general, gară călători, sunt construite numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **3,5m** direct din drumul public.

- Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

- Se va solicita avizul poliției rutiere / administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Pentru funcțiunile publice (gară călători) se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

- Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;**

- Pentru activitatea principală - **gară călători** staționarea autovehiculelor necesare se va asigura în afara circulației publice, pe suprafețe delimitate și marcate corespunzător, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

• **Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;**

- Pentru funcțiunile tehnice se va stabili conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

• **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;**

- Orice intervenție asupra fațadelor existente: elementele de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- Panourile publicitare și reclamele se vor amplasa conform regulamentului privind publicitatea aprobat de consiliul local.
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

• **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;**

- Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcționale care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor.
- Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- Lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene.
- Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

• **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;**

- Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă, cu rol de protecție.
- Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.



- Spatiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

- Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

- Pentru siguranta clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

- Pentru functiunile publice (gara calatori) se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni.

- Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafete mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configuratii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferentele de temperatură specifice locului.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spatiile plantate.

- Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

• **Articolul 14 - Împrejmuiri;**

- Constructiile și parcelele afectate folosintei publice nu se vor împrejmuji pe latura / laturile către domeniul public.

- Acolo unde se vor realiza împrejmuiri, ele se vor face conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirile către domeniul public să fie transparente sau semi-transparente, să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu. Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public

- În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti;

- Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

- Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

• **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**

și

• **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

- Pentru parcele cu functiuni de interes general - **gară călători**- conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

- Pentru constructii cu functiuni tehnice - conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

- 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.

**Cr - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE (AUTOBAZE,  
INTRETINERE AUTO)**

- Centura Galați - strada Macului/ Străzi de categoria a-III-a/ Străzi de categoria a-IV-a/  
Circulații pietonale, carosabile, parcaje

**GENERALITĂȚI:**

---

**CARACTERUL ZONEI**

Întrucât aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

**CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

-Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. nr. 255/2010 și Lg. nr. 33/1994). Arterele de circulație care vor putea fi supuse intervențiilor în vederea modernizării, restructurării sau realizării de artere noi (strada Garofitei), menite să descongeseze traficul, vor respecta prevederile planșei REGLEMENTARI URBANISTICE - MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI, 3.1-rev 2.

-Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

• **Articolul 1 - Utilizări admise;**

Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;

- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrari de terasamente;

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

-Pentru toate constructiile, instalatiile și amenajarile aferente se vor obtine avizele/acordurile de protectie specificate prin R.G.U. și legislatia în vigoare;

- Spatiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U);

- Parcajele publice vor fi plantate și inconjurate de gard viu de minim 1,20 metri inaltime;

• **Articolul 3 Utilizări interzise;**

1. Orice utilizari care afecteaza buna functionare și diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
2. Orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
  - Largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor in zona
  - Modernizarea intersectiilor;
  - Realizarea spatiilor de parcare;
3. Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari și dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
4. Panouri independente de reclama publicitara.

**Accese carosabile:**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **3.5** metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de intoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Pentru functiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

- Parcele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (largiri, reprofilari etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi și unele parcelări mai noi în care drumurile au lățimi de cca 3,00-5,00 m. (subzonele M1, M2, M3, L1a, L1b, L1c, L1d).

#### **Accese pietonale:**

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

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

#### **Stationarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

- **Articolele 4 - 14**

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**

și

- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

Nu este cazul.

**SV - SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII (RUTIERE/FEROVIARE)**

- Culoare de protecție infrastructura circulație și edilitară/protecție taluzuri ș.a.

### GENERALITĂȚI:

---

#### CARACTERUL ZONEI

-Subzona cuprinde spatii verzi de protecție pentru infrastructura de circulație și infrastructura edilitară.

-Această subzonă este specifică spațiilor amplasate în lungul infrastructurii tehnice (căi de comunicație feroviare) și în zonele de taluzuri / terase sistematizate (în partea de vest a zonei studiate, între calea ferată și Calea Smărdan și în partea de est, în vecinătatea magazinului Lidl).

-Conform Legii nr. 24/2007, art. 4, alin. m) aceste spații verzi sunt plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

-Aceste subzone vor fi supuse unor operațiuni de eliminare/diminuare a riscurilor naturale și de valorificare a perspectivelor valoroase:

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente;
- Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante pentru favorizarea perspectivelor valoroase;
- Alegerea corespunzătoare a condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și care favorizează perspectivele valoroase;

- Pentru stabilizarea taluzurilor se va avea în vedere plantări cu rol de protecție și de consolidare (arbuști cu rădăcini trasante), utilizarea de specii cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă;
- Vor fi realizate plantări care să asigure drenarea pantelor;
- În zonele de protecție a infrastructurii tehnice (infrastructura feroviară) se va avea în vedere plantări cu rol de protecție, utilizarea de specii care să nu afecteze elementele de infrastructură terestră și aeriană;

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

-Pentru a se asigura stabilitatea taluzurilor, trebuie să se țină cont de o serie de recomandări și interdicții de natură geotehnică și hidrogeotehnică, dintre care menționăm:

- respectarea strictă a limitei de construibilitate pe versant;
- verificarea și remedierea sistemului de colectare și dirijare spre un emisar în funcțiune, a apelor de precipitații;
- verificarea și remedierea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și de canalizare.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

- **Articolul 1 - Utilizări admise;**

- Numai plantatiile de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Interventiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul detinatorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

-Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii pentru protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

- **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

- Orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

---

- **Articolele 4 – 14**

Nu este cazul

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI**

---

- **Articolele 15 - 16**

Nu este cazul

**GC- ZONA PENTRU SERVICIUL PUBLIC DE GESTIONARE A CAINILOR FARA STAPAN**  
**SI GOSPODARIE COMUNALA**

### **GENERALITĂȚI:**

---

#### **CARACTERUL ZONEI**

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

Delimitarea acestor zone se face ținând cont de condițiile de protecție a rețelelor și echipamentelor și servituțiile impuse de acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se va face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

#### **CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

– Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119 / 2014 și H.G. nr. 930 / 2005 să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.

– Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare, precum și pentru serviciul public de gestionare a cainilor fara stapan, se va face în acord cu legislația în vigoare sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.

– Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

– Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

---

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului

- 

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Cea mai apropiată construcție de aliniament va fi la 5,00 m.

- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;**

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.5 metri sau se va stabili prin P.U.D.

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela;**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele



prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

• **Articolul 8 - Circulații și accese;**

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;**

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

• **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

• **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

• **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

• **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;**

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

- **Articolul 14 - Împrejmuiri;**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

---

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**

POT maxim = 70%

- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

CUT maxim = 1,8

**TE - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

Zona cuprinde infrastructura tehnico-edilitara.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

- **Articolul 1 - Utilizări admise;**

- Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare.

- Construcții și amenajări care previn riscurile tehnologice și limiteaza efectele acestora (lucrari de marcare și reparare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru interventia rapida în caz de incendii sau explozii)

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

-Orice constructii și amenajari cu respectarea prevederilor din legislație și normele tehnice în vigoare, conform anexelor atasate în finalul RLU.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

---

- **Articolele 4 - 14**

Nu este cazul

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

---

- **Articolele 15 - 16**

Nu este cazul

## ZONA PROTEJATA ROSPA0121 LACUL BRATEȘ

Arealul analizat se suprapune parțial, pe o suprafață de 9523 mp, în partea de Nord-Est, cu aria de protecție avifaunistică ROSPA0121 Lacul Brateș.

Aria de protecție avifaunistică ROSPA0121 Lacul Brateș este localizat: latitudine N 45° 30' 41" și longitudine E 28° 7' 55", cu o suprafață de 15.682 ha.

### **Articolul 1 - Utilizări admise**

-lucrări de ecologizare

### **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

-este obligatorie respectarea cu strictețe a prevederilor OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006 – Capitolul VIII – Conservarea biodiversității și arii naturale protejate;

-interventii care degradează caracterul zonei protejate;

### **Articolul 3 - Utilizări interzise**

-în zona protejată se instituie interdicție totală de construire.

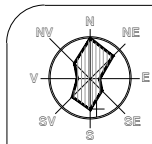
-activitățile care pot să genereze poluarea;

-depozitări neconforme de deșeuri;

## **Bibliografie**

- Documentația de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI » ;
- Studii de fundamentare premergătoare PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIULUI GALAȚI
- MASTERPLAN potențialul natural și peisager din teritoriul municipiului Galați;
- <https://earth.google.com>;
- <http://www.apacanal.ro>;
- [www.primaria.galați.ro](http://www.primaria.galați.ro);



Sef proiect  
Arh. MIHAI BACALU




# P.U.Z. INCADRARE IN TERITORIU

**U0.2**



LEGENDA	
	LIMITA LOT CE GENEREAZA P.U.Z. - INTRAVILAN UAT GALATI, JUDET GALATI, SECTORUL BRATES, ZONA COREEA (SOSEAU DE CENTUR, P1 SUBPARCELA 21/1); SOSEAU DE CENTURA, ZONA COREEA, ZONA 1
	LIMITA ZONA DE STUDIU - CONF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 4/ 66549/ ASMG DIN 20.07.2018

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU</b> GALATI - C.I.F. 20265746 T.N.A. 791				BENEFICIAR:	PROIECT NR.
				U.A.T. MUNICIPIUL GALATI, PRIN S.C. ROVIS LIDER S.R.L. GALATI	25/2018
SPECIFICATIE	NUME		SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
SEF PROIECT	arh. M.BACALU		F/S	SCHIMBARE FUNCTIUNE UTR 11 DIN "ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - TRAIAN" IN " ZONA SERVICII PUBLICE SI DEPOZITARE"	P.U.Z.
PROIECTAT	urb. MARIUS BACIU		DATA:	TITLUL PLANSEI:	PLANSA
DESENAT	urb. MARIUS BACIU		10/2018	INCADRARE IN TERITORIU	U0.2

LEGENDA

LIMITE	CIRCULATII
LIMITA ZONA DE STUDIU - CONF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 4/ 66549/ ASMG DIN 20.07.2018	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (AUTOBAZE, INTRETINERE AUTO)
ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE	ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE, DEPOZITARE, AUTOBAZE, INTRETINERE AUTO
ZONA PENTRU SERVICIUL PUBLIC DE GESTIONARE A CAINILOR FARA STAPANI	ZONA PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE
ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE	SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII (RUTIERE / FEROVIARE)

ARIILE NATURALE PROTEJATE

	ARIILE NATURALE 2000
--	----------------------

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFETE	PROCENT	SUPRAFETE	PROCENT
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE - REGIM DE INALTIME P-P+2	132 340 m <sup>2</sup>	13,2 ha	53,70 %	
ZONA PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE	8 626 m <sup>2</sup>	0,8 ha	3,50 %	9 464 m <sup>2</sup> / 0,9 ha / 3,80 %
ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE				33 796 m <sup>2</sup> / 3,4 ha / 13,75 %
ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE, DEPOZITARE, AUTOBAZE SI INTRETINERE AUTO				53 394 m <sup>2</sup> / 5,3 ha / 21,65 %
ZONA PENTRU SERVICIUL PUBLIC DE GESTIONARE A CAINILOR FARA STAPANI				12 720 m <sup>2</sup> / 1,3 ha / 5,15 %
SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII (RUTIERE / FEROVIARE)				51 283 m <sup>2</sup> / 5,1 ha / 20,80 %
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, FEROVIAARA SI AMENAJARI AFERENTE	105 464 m <sup>2</sup>	10,6 ha	42,80 %	73 250 m <sup>2</sup> / 7,7 ha / 31,00 %
ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE				9523 m <sup>2</sup> / 0,9 ha / 3,85 %
<b>ZONA DE STUDIU</b>	<b>246 430 m<sup>2</sup></b>	<b>24,6 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>246 430 m<sup>2</sup></b> / <b>24,6 ha</b> / <b>100 %</b>

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA <b>BACALU D. MIHAI PIUI</b> GALATI - C.I.F. 20265746 T.N.A. 791				BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL GALATI, PRIN S.C. ROVIS LIDER S.R.L., GALATI
PROIECTAT	NUME	SCARA:	TITLUL PROIECT:	PROIECT NR.
DESENAT	NUME	1:1000	SCHIMBARE FUNCTIUNE UTR 11 DIN "ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - TRAIAN" IN "ZONA SERVICII PUBLICE SI DEPOZITARE"	25/2018
		DATA:	TITLUL PLANSEI:	PLANSA
		10/2018	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	U2

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA			
	POIM		POARTA
	PANOU ELECTRIC		LIMITE IMOBILE INTABULATE
	STALP BETON		POSTE
	HIDRANT		DRUM
	CONTUR ZONA STUDIATA		RIGOLA BETONATA
	CAMIN APA		CAMIN DE PROPRIETATE
	CAMIN CANALIZARE		GAZE
	COTA PUNCT		COTA PUNCT

