

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU LOTIZARE TEREN

MUNICIPIUL GALAȚI, STRADA DRUMUL VIILOR, NR. 24



CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului	5
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	8
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	9
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor	9
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	10
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	11
3.1. Unități și subunități funcționale	11
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	12
4.1. ZL – Zona de locuințe și funcțiuni complementare	12
4.2. ZCR – Zona cai de comunicație rutieră	15
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	17

Întocmit:
Arh. Florin Voicilă

Iulie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism, parte componentă a planului urbanistic zonal, este o documentație cu caracter de reglementare, care stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile **PLANULUI URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN (MAI MULT DE 3 PARCELE)**, întocmit în vederea stabilirii configurației parcelelor destinate construirii și accesului, respectiv în vederea reglementării modului de construire pe parcelele rezultate, pentru terenul amplasat în municipiul Galați, strada Drumul Viilor, nr. 24.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Reglementările cuprinse în prezentul regulament au fost formulate în corelare cu documentația de urbanism PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL GALAȚI – aprobată cu HCL nr. 62/26.02.2015.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism, ce însoțește **PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN (MAI MULT DE 3 PARCELE)**, stă REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR. 525/27 iunie 1996, cu modificările ulterioare, respectiv documentația de urbanism PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALAȚI, cu reglementările formulate pentru UTR 22 și UTR 23.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat și formulează reglementări noi, în conformitate cu condițiile specifice terenului studiat.

La întocmirea documentației s-au respectat:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010–2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T Nr. 176/N/16 August 2000.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Indicativ GM–007–2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T Nr. 21/N/10.04.2000.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- Legea nr. 50/1991 (republicată și reactualizată)
- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991a fondului funciar (republicată)
- Legea nr. 54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea construcțiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară



- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordin nr. 2587/1997 pentru aprobarea listei construcțiilor și instalațiilor industriale generatoare de riscuri tehnologice
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- NORME SPECIALE din 11 august 2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și executarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, în limitele teritoriului studiat și reglementat în Planul urbanistic zonal întocmit.

Prezentul regulament este parte constitutivă a Planului urbanistic zonal.

Obiectul P.U.Z.: conform temei formulate de către beneficiarul lucrării, se propune parcelarea terenului de pe strada Drumul Viilor, nr. 24, astfel încât să se obțină 24 de parcele destinate construirii și o parcelă cu destinația de cale de acces.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Caracterul zonei

Zona studiată se află în partea de vest a municipiului Galați, între strada Drumul Viilor și Drumul de Centură – zonă periferică, eterogenă, ce face tranziția dintre țesutul rezidențial cu densitate crescută de locuire, dezvoltat în lungul bulevardelor Siderurgiștilor și 1 Decembrie 1918, și țesutul industrial, traversat de Drumul de Centură.

Din punct de vedere al accesibilității, se poate vorbi despre o legătură fluentă cu zonele importante ale orașului, respectiv zona centrală și cele în care se află dotări/ instituții de interes general. În schimb, zona este deficitară în ceea ce privește gabaritul și starea străzilor care o irigă. Drumul Viilor, cea mai importantă stradă, care traversează zona pe direcția NE – SV, este subdimensionată, fără marcaje și indicatoare; străzile laterale nu au îmbrăcăminte definitivă și sunt, de asemenea, subdimensionate.

Cu privire la echiparea tehnico – edilitară, se menționează că în lungul străzii Drumul Viilor și al străzilor laterale există rețele de utilități necesare funcționării locuințelor.

Instituțiile de interes general sunt pozate în zona centrală sau în centrele cartierelor importante. Cu excepția serviciilor de tip comercial, în arealul studiat nu există servicii complementare locuirii, însă în zona de locuințe colective, aflată la est de strada Constantin Levaditti și de str. Dr. Răutu, se găsesc instituții de învățământ.

Zona studiată face parte dintr-un țesut dezvoltat ca urmare a dezvoltării extensive orașului, în etape succesive, care au adus un conglomerat de funcțiuni. Peste rezidențialul inițial s-au constituit funcțiuni productive, apoi servicii a căror dezvoltare a fost facilitată de prezența arterelor de circulație de tranzit.

Lotul analizat face parte dintr-o serie de loturi similare, dispuse de o parte și de cealaltă a străzii Drumul Viilor, cu deschidere redusă către drum și cu adâncime mare. Disponerea preponderentă pe direcția NV-SE a facilitat orientarea favorabilă a spațiilor de locuit și a grădinilor.

Categoria de folosință a terenului este curți construcții.

Număr cadastral 103995, conform extras de carte funciară anexat.

Vecini:

- la N: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice: nr. cad. 125543; nr. cad. 122896
- la E: proprietate publică a mun. Galați: strada Drumul Viilor
- la S: proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice: prop. Enache Sterian
- la V: proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice: nr. cad. 105091

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

Pentru păstrarea integrității mediului se vor avea în vedere:

- (1) Se va asigura evacuarea deșeurilor rezultate din construire și din exploatarea clădirilor corespunzător normelor în vigoare.
- (2) Se vor asigura colectarea și evacuarea apelor uzate menajere de la toate clădirile ce urmează a se edifica, pri racordare la sistemul centralizat, public, de canalizare.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor pluviale sau dirijarea lor spre spațiile plantate.
- (4) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului natural sau construit.
- (5) Se interzice realizarea obiectivelor care intră sub incidența legii nr. 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc.

Pentru amplasamentul studiat nu s-a stabilit iminența apariției unor riscuri naturale; conform studiului geotehnic, terenul cercetat este situat pe zona de terasă, unde riscul la inundații datorate revărsării unui curs de apă, este redus. Totuși zona central vestică a terenului intra sub incidența fostului fir al Văii Viilor, ce constituie emisarul natural din zonă. Astfel riscul la inundații datorate curgerilor torențiale este ridicat. În acest caz, este recomandată o sistematizare verticală eficientă a incintei prin ridicarea zonei central-vestice și dirijarea apelor de precipitații. Din punct de vedere al alunecărilor de teren, județul Galați se află într-o zonă cu potențial de producere a alunecărilor de teren, scăzut - pentru zona central-sud-vestică și ridicat pentru partea de nord și nord-est.

(1) Pentru fiecare investiție ce se va realiza ulterior aprobării PUZ, se va întocmi un studiu geotehnic la faza de obținere a autorizației de construire, prin care se vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, ale conductelor de apă și canalizare, conform art. 11 din RGU.

(2) Se vor respecta prevederile cuprinse în *Norme speciale din 11 august 2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*:

Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Art. 30: Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;*
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;*
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;*
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;*
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.*

(3) Se vor respecta prevederile cuprinse în Avizul nr. 27526/03.09.2024 emis de societatea APĂ CANAL S.A. Galați, care va fi comunicat de către titularii eventualelor cumpărători/ utilizatori ai imobilului.

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Pe terenul reglementat prin PUZ se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, definite conform legii.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambiant.

(1) În vederea asigurării echipării tehnico - edilitare, la autorizarea executării construcțiilor se vor respecta prevederile art. 13 din RGU:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(2) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare se va stabili conform art. 29 din R.G.U.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului 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 alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Destinația terenului reglementat este „zonă de locuințe și funcțiuni complementare (ZL)”.

(2) Este permisă autorizarea clădirilor cu destinație rezidențială sau a celor cu funcțiuni complementare locuirii: anexe gospodărești, spații pentru servicii profesionale (de exemplu: birou notarial, consiliere etc.), conform prevederilor prezentului regulament.

2.2.6. Indicatori urbanistici

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicatorii urbanistici propuși să nu depășească limita superioară stabilită prin regulament:

Zone functionale	POT max.	CUT max.
Zona de locuințe și funcțiuni complementare	45%	1,8

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

(1) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de circulație pe toată lungimea lor și pe ambele fronturi ale acestora.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Construcțiile vor fi astfel organizate și amplasate, încât să se obțină orientarea favorabilă a încăperilor de locuit sau a spațiilor cu funcțiuni principale.

2.3.2 Amplasarea față de drumurile publice/ private

(1) Amplasarea construcțiilor față de strada Drumul Viilor se va face cu respectarea distanței minime de 8,5m, măsurate din axul străzii.

(2) Se interzice orientarea calcanelor construcțiilor către drumurile publice/ private.

(3) Se recomandă amplasarea anexelor gospodărești, cu excepția garajelor, astfel încât să nu fie ușor vizibile din drumul public/ privat.

2.3.3. Amplasarea față de aliniament/ față de limita de proprietate către calea de acces:

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniament și față de limita de proprietate dinspre

calea de acces, astfel încât să poată fi organizate grădini de fațadă, iar spațiile interioare să fie protejate față de zgomotul străzii.

(2) Retragera minimă a construcțiilor față de aliniament/ limita de proprietate către alea de acces se stabilește conform prevederilor regulamentului, capitol 4.

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Construcțiile se vor realiza în regim izolat sau cuplat, cu respectarea retragerilor minime reglementate în prezentul regulament, capitolul 4.

(2) Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale ale parcelei se face respectând una din următoarele condiții:

- Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, amplasate retras 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, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente.
- Dacă parcelele învecinate sunt libere de construcții, noua clădire poate fi amplasată izolat sau pe limita de proprietate, cu acordul proprietarului fondului învecinat, în condițiile legii. Amplasarea unei construcții pe limita de proprietate atrage obligația ambilor vecini de a accepta condițiile construirii în regim cuplat, conform prevederilor *Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Normelor metodologice din 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*.

(3) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din cerințele de igienă, conform *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate cu *Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014*.

(4) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.4.1. Accesurile carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Pentru construcțiile rezidențiale se vor asigura căi de acces pentru locatari, pentru mașinile de salubritate și pentru autospecialele de intervenție; lățimea minimă a căii de acces va fi de 3,5m pentru alei mai lungi de 25m și se vor realiza alveole pentru întoarcere.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Se interzice ocuparea sau obstrucționarea căilor de acces cu mobilier urban sau altele asemenea.

2.4.2. Accesurile pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi 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.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare

- (1) Este obligatorie asigurarea utilităților pentru fiecare construcție, în funcție de destinația și capacitatea acesteia.
- (2) Se va asigura evacuarea apelor meteorice din spațiile destinate pietonilor, din parcări și din apropierea construcțiilor.
- (3) 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.
- (4) 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, al. (5) din Legea nr. 123/2012.
- (5) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (6) Extinderea rețelelor de utilități, precum și lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar.
- (7) Se va asigura iluminatul public necesar pentru siguranța circulației auto și pietonale în zonă.
- (8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.
- (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu prevede altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- (2) Terenul care a generat PUZ se parcelează astfel:
 - un număr de 24 de loturi sunt destinate construirii și au următoarele caracteristici:
 - a) front la strada de minimum 12m;
 - b) suprafața minimă a parcelelor este de 200m;
 - c) raportul dintre adâncimea parcelei și deschiderea la calea de acces este stabilit în condiții de utilizare eficientă a terenului.

- un lot cu destinația de cale de acces, dimensionat conform normelor în vigoare.

(3) Alte operațiuni ulterioare, de alipire și parcelare, se vor efectua în condițiile legii.

(4) Pentru toate parcelele definite prin prezentul PUZ este permisă autorizarea directă, în condițiile respectării prevederilor RLU.

(5) În cazul unor operațiuni ulterioare de alipire a două parcele, este permisă autorizarea directă, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a normelor referitoare la sănătatea și igiena populației.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul maxim de înălțime al construcțiilor ce urmează să se amplaseze în zona studiată va fi:

- ZL – zonă de locuințe și funcțiuni complementare: P+1E+M.

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili în condițiile cuprinse în Capitolul 4 din prezentul regulament.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din RGU privitoare la 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, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

(2) Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public, concurând la alcatuirea imaginii urbane, se va acorda o atenție specială modului de amplasare și configurare a clădirilor adiacente drumurilor publice/ private.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

2.7.1. Parcaje

(1) La configurarea, dimensionarea și poziționarea spațiilor destinate parcajelor auto pentru locuințe, se vor respecta prevederile HCL nr. 477/2019:

Categoriile de locuințe: locuințe individuale	Număr minim de parcuri
Locuință cu Acd = maxim 150mp	1 loc parcare / o locuință
Locuință cu Acd mai mare de 150 mp și mai mică de 300 mp	2 locuri de parcare / o locuință
Locuință cu Acd mai mare de 300 mp	3 locuri de parcare / o locuință

(2) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, se vor asigura locuri de parcare, distinct, pentru fiecare funcțiune, conform prevederilor regulamentului, Capitolul 4.

2.7.2. Spații verzi și plantate

(1) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru zona rezidențială, Capitolul 4.

(2) La plantarea vegetației înalte, se va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de asigurare a însoririi.

2.7.3. Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către fondul învecinat. La proiectarea, autorizarea și execuția împrejmuirilor se vor respecta prevederile Codului Civil.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Generalități:

Arealul studiat cuprinde, în momentul actual, teren curți construcții și căi de comunicație rutieră, cuprinse în UTR 22 și UTR 23. Odată cu parcelarea terenului și reglementarea modului de construire, se vor stabili prevederi unitare pentru întreaga suprafață, armonizate cu cele ale UTR-urilor menționate.

Terenul supus parcelării, cu suprafața de 8722,00 mp, va conține parcele destinate construirii de locuințe și funcțiuni complementare, respectiv o parcelă destinată asigurării accesului.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, la autorizarea executării construcțiilor trebuie să se țină seama și de prevederile *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației*.

Zonificarea funcțională stabilită este prezentată în planșa A2 – Reglementari urbanistice - zonificare din cadrul P.U. Z.

Unități funcționale:

- Zona de locuințe și funcțiuni complementare (ZL) – care conține douăzeci și patru de parcele construibile;
- Zona căi de comunicație rutieră (ZCR) – care cuprinde strada Drumul Viilor și aleea de acces de pe lotul care a generat PUZ.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. ZL – Zona de locuințe și funcțiuni complementare

I – Generalități:

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale:

Zona ZL – zona de locuințe și funcțiuni complementare este reglementată unitar, fără a fi împărțită în subunități componente.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială, cu locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime.

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- servicii profesionale nepoluante
- spații verzi amenajate
- accesuri pietonale și carosabile
- rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente.

II – Utilizare funcțională

Art. 4 - Utilizările permise:

- Locuințe unifamiliale în regim de construire izolat și cuplat
- Servicii profesionale nepoluante (birou notarial, consiliere și altele asemenea);
- Anexe gospodărești
- Circulații pietonale/ carosabile
- Spații plantate
- Infrastructură tehnico-edilitară.

Art. 5 - Utilizări admise cu condiționări:

- construcțiile aferente echipamentelor edilitare nu vor fi amplasate spre stradă, iar zonele de protecție ale acestora nu vor afecta funcționarea altor clădiri;

Art. 6 - Utilizări interzise:

- se interzic activitățile de producție, de depozitare, stații de carburanți și orice alte funcțiuni poluante sau polarizatoare de trafic, incompatibile cu funcțiunea rezidențială.

III – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea față de punctele cardinale:

(1) Construcțiile vor fi astfel organizate și amplasate, încât să se obțină orientarea favorabilă a încăperilor de locuit sau a spațiilor cu funcțiuni principale.

Art. 8 - Amplasarea față de drumurile publice/ private

- (1) Amplasarea construcțiilor față de strada Drumul Viilor se va face cu respectarea distanței minime de 8,5m măsurate din axul străzii, respectiv 3,00m de la limita de proprietate.
- (2) Se interzice amplasarea calcanelor construcțiilor către drumurile publice/ private.
- (3) Se recomandă amplasarea anexelor gospodărești, cu excepția garajelor, în spatele clădirilor principale, astfel încât să nu fie ușor vizibile din drumul public.

Art. 9 - Amplasarea față de aliniament/ față de limita de proprietate dinspre calea de acces:

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniament/ față de limita de proprietate dinspre

calea de acces, astfel încât să fie posibilă organizarea grădinilor de fațadă.

(2) Retragera minimă a clădirilor față de aliniamentul existent (strada Drumul Viilor) este de 3,0m.

(3) Retragera minimă a clădirilor față de limita de proprietate dinspre calea de acces este de 2,0m.

Art. 10 - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

(1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat, în funcție de vecinătăți, cu respectarea regulilor privitoare la sănătatea populației:

- Dacă pe parcelele învecinate nu există construcții, noua clădire poate fi amplasată izolat sau pe una dintre limitele de proprietate, cu acordul proprietarului fondului învecinat și cu respectarea retragerilor minime reglementate; edificarea unei clădiri pe limita de proprietate atrage obligația ambilor vecini de a accepta condițiile construirii în regim cuplat, conform prevederilor *Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Normelor metodologice din 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*.
- Dacă pe ambele parcele învecinate există construcții retrase față de limita de proprietate, atunci noua clădire se va amplasa izolat, cu respectarea retragerilor minime reglementate.
- Dacă pe una dintre limitele de proprietate este edificată o construcție, noua clădire se va alipi la calcanul acesteia.

(2) Construcțiile vor fi amplasate în raport cu limitele laterale ale parcelelor astfel încât să se respecte normele de sănătate și igienă a populației, astfel:

- Construcții izolate: față de ambele limite laterale se va menține o retragere care respectă simultan următoarele condiții:
 - distanța față de limita de proprietate este egală cu înălțimea clădirii la cornișă/atic, din care se scad 3,0m:
$$D = H_{\text{cornișă/atic}} - 3\text{m}$$
 - distanța minimă față de limita de proprietate nu poate fi mai mică de 3,0m:
$$D_{\text{min}} = 3,0\text{m}$$
- Construcții cuplate: față de limita de proprietate opusă celei de alipire la calcan, se va respecta retragera minimă descrisă anterior.

(3) Toate construcțiile vor fi amplasate în raport cu limitele posterioare ale parcelelor menținând o retragere minimă de 3,0m.

(4) Se va respecta zona de protecție sanitară cu regim sever instituită pentru conducta magistrală de aducțiune apă PREMO+OL Dn 800mm și se vor respecta întrutotul prevederile Avizului nr. 27526/03.09.2024, emis de societatea APĂ CANAL S.A. Galați, care va fi comunicat de către titularii PUZ cumpărătorilor sau utilizatorilor parcelelor nr. 15 și 16, aflate în partea de vest a terenului lotizat, afectate de prezența conductei magistrale.

Art. 11 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

(1) Distanța minimă dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațade cu ferestre ale camerelor de locuit.

III.2. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 12 - Racordarea la rețelele publice edilitare; realizarea de rețele edilitare

(1) Este obligatorie asigurarea utilităților pentru fiecare construcție, în funcție de destinația și capacitatea acesteia.

(2) Se va asigura evacuarea apelor meteorice din spațiile destinate pietonilor, din parcări și din

apropierea construcțiilor.

(3) 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.

(4) 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, al. (5) din Legea nr. 123/2012.

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

(6) Extinderea rețelelor de utilități, precum și lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar.

(7) Se va asigura iluminatul public necesar pentru siguranța circulației auto și pietonale în zonă.

(8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

III.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 13 – Caracteristici ale parcelelor:

(1) Pentru toate parcelele definite prin prezentul PUZ este permisă autorizarea directă, în condițiile respectării prevederilor RLU.

(2) În cazul unor operațiuni ulterioare de alipire a două parcele, este permisă autorizarea directă, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a normelor referitoare la sănătatea și igiena populației.

Art. 14 – Înălțimea maximă a clădirilor:

(1) Regim de înălțime maxim admis: P+1E+Mansardă;

(2) Înălțimea maximă la cornișă/ atic: $H_{\text{cornișă/atic}} = 8,0\text{m}$

(3) înălțimea maximă a construcțiilor: $H_{\text{max}} = 12,0\text{m}$.

Art. 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din RGU privitoare la 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, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

(2) Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public, concurând la alcatuirea imaginii urbane, se va acorda o atenție specială modului de amplasare și configurare a clădirilor adiacente drumurilor publice/ private.

III.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 16 - Parcaje

(1) Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul lotului proprietate, deci în afara circulației publice sau a aleii comune de acces.

(2) La configurarea, dimensionarea și poziționarea spațiilor destinate parcajelor auto pentru locuințe, se vor respecta prevederile HCL nr. 477/2019:

Categoriile de locuințe: locuințe individuale	Număr minim de parcări
Locuință cu suprafața construită desfașurată maximă de 150mp	1 loc parcare/ o locuință
Locuință cu suprafața construită desfașurată mai mare de 150 mp și mai mică de 300 mp	2 locuri de parcare/ o locuință
Locuință cu suprafața construită desfașurată mai mare de 300 mp	3 locuri de parcare/ o locuință

(3) Pentru funcțiunile complementare locuirii se vor asigura locuri de parcare suplimentare, pentru clienți/ angajați/ aprovizionare, în funcție de specificul activității. Numărul locurilor de parcare se va determina conform prevederilor Regulamentului general de urbanism sau conform normativelor specifice.

Art. 17 - Spații verzi și plantate

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

(3) Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Construcții comerciale/ prestări servicii: 5%

Construcții de locuințe: 10%, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

Art. 18 – Împrejmuiri

(1) Gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

(2) Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri.

IV. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 19 – Indicatori urbanistici:

(1) POT maxim admis = 45%

(2) CUT maxim admis = 1,8.

4.2. ZCR – Zona cai de comunicație rutieră

I – Generalități:

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei sunt:

- ZCR – zona cai de comunicație rutieră

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei: cai de comunicație și construcții aferente.

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- rețele tehnico-edilitare

- spații verzi de protecție și aliniament.

II – Utilizare funcțională

Art. 4 - Utilizările permise în zona ZCR sunt:

- spații de staționare



- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.
- lucrări de modernizare a străzii, conform NORMELOR TEHNICE din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin ordinul nr. 49/1998, emis de Ministerul Transporturilor.

Art. 5 - Interdicții de construire: nu este cazul.

Art. 6 – Utilizări interzise în zona ZCR: orice alte constructii, cu exceptia celor menționate la art. 2 și la art. 3.

III – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile studiilor și proiectelor de specialitate.



5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În urma aprobării prezentului PUZ, terenul reglementat va face parte din intravilanul municipiului Galați, UTR 22 și UTR 23, conform limitelor actuale stabilite prin planul urbanistic general în vigoare.

Nu se vor forma unități teritoriale de referință noi.

În cazul elaborării unei noi documentații de urbanism PUG, limitele UTR-urilor se vor stabili în funcție de limitele cadastrale ale parcelelor.

Șef proiect:
arh. Florin Voicila