

 <b>oppidum studio</b> architecture   planning   consultancy   research web: <a href="http://www.oppidum.ro">www.oppidum.ro</a>   email: <a href="mailto:office@oppidum.ro">office@oppidum.ro</a>   telefon/ fax: 0236.411.820	 <b>PROIECT SRL</b> ISO 9001 - ISO 14001 BS OHSAS 18001 str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779 <a href="mailto:proiect-galati@clicknet.ro">proiect-galati@clicknet.ro</a> <a href="http://www.proiect-galati.ro">www.proiect-galati.ro</a>
---	---

**Beneficiar:** Municipiul Galați

**Proiectant:** Asocieria SC. PROIECT SRL & SC. OPPIDUM STUDIO SRL

**Proiect nr. :** 1014/ 19/2015

## ELABORAREA

### PLANULUI URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANĂ. MODERNIZARE STRADA TRAIAN ÎNTRE METRO ȘI STRADA BRĂILEI.

#### *FUNDAMENTAREA CONDIȚIILOR DE REALIZARE A OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ*

### ZONĂ DE STUDIU ÎNTRE STRADA TECUCI ȘI STRADA BRĂILEI

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aprilie 2016

## FOAIE DE PREZENTARE

**Denumirea lucrării:** „ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL – RESTRUCTURARE URBANĂ MODERNIZARE STRADA TRAIAN ÎNTRE METRO ȘI STRADA BRĂILEI, FUNDAMENTAREA CONDIȚIILOR DE REALIZARE A OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ” – ZONĂ DE STUDIU ÎNTRE STRADA TECUCI ȘI STRADA BRĂILEI

**Amplasament:** Municipiul Galați - strada Traian

**Beneficiar:** Municipiul Galați

**Proiect nr.:** 1014/ 19/2015

**Data elaborării:** 05.2015; Rev 04.2016

**Faza** REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Proiectant urbanism:**

Asocierea SC. PROIECT SRL. & SC. OPPIDUM STUDIO S.R.L.

Lider de asociere: SC. PROIECT SRL

ing. Peter Eugen

Asociat: SC OPPIDUM STUDIO SRL

dr. arh.- urb. Buhociu Liliana

**Manager de proiect:**

arh. urb. Bacalu Mihai Puiu

**Șef proiect:**

dr. arh. urb. Buhociu Liliana



 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppidum.ro   email: office@oppidum.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 - ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

## COLECTIV DE ELABORARE

Asocierea SC. PROIECT SRL. & SC. OPPIDUM STUDIO S.R.L.



Urbanism :

Arh. urb. Bacalu Mihai Puiu, atestat RUR B, C, D, E  
 Dr. arh. urb. Buhociu Liliana, atestat RUR C, D, E  
 Dr. arh. urb. Dragoş Buhociu, atestat RUR D1, E  
 Arh. Cristian Rânja – atestat Ministerul Culturii

Circulații :

Ing. Relu Răzvan Țibrea 

Rețele edilitare :

Ing. Janeta Gheorghe 

## A. PIESE SCRISE

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusa în „ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL – RESTRUCTURARE URBANĂ. MODERNIZARE STRADA TRAIAN ÎNTRE METRO ȘI STRADA BRĂILEI, FUNDAMENTAREA CONDIȚIILOR DE REALIZARE A OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ” – ZONĂ DE STUDIU ÎNTRE STRADA TECUCI ȘI STRADA BRĂILEI

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

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, PUZ/RLU aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.

1.4. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor 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.

1.5. RLU se aplică, în cazul de față la terenul ce a generat PUZ, cu o suprafață totală de 8,60 ha.

Zona studiată prin PUZ este cuprinsă în intravilan, în zona centrală a municipiului Galați și conform caietului de sarcini, zona studiată prin PUZ este delimitată pe trei laturi de artere de circulație importante în Municipiul Galați: la sud de strada Brăilei, la est - strada Nicolae Bălcescu, la nord strada Traian și Tecuci și la vest primul rând de loturi de pe strada Traian.

##### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.Z. Zone Construite Protejate ale municipiului Galați aprobat prin HCL nr.63 din 26.02.2015
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Codul Civil;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare la solicitarea Primăriei Municipiului Galați, prin Direcția de Dezvoltare. A fost emis CU nr. 316/23.04.2014.

### 3. Domeniul de aplicare

**3.1.** Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). PUZ elaborat studiază o suprafață care în întregime este în intravilanul municipiului Galați.

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z., care modifică și actualizează prevederile P.U.G. aprobat. Aceste prevederi se aplică în vederea restructurării urbane - modernizare strada Traian între Metro și strada Brăilei – zonă de studiu între strada Tecuci și strada Brăilei, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată, doar în baza unui alt P.U.Z./P.U.D. avizat și aprobat legal.

**3.2.** Limita zonei studiate prin PUZ este figurată în plansa U3 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională. În cadrul acestei zone, s-a realizat o împărțire pe subzone, în funcție de destinația terenurilor/terenurilor:

Subzone funcționale
LC - locuințe colective cu dotări de proximitate
M - locuințe individuale/colective și comerț, servicii
IS – Instituții și servicii
IS - comerț
IS - sănătate
IS - servicii de cult
V – spații verzi plantate
V- pietonal cu spații verzi
V- parc, scuar, loc de joacă
V- spații verzi aferente circulației rutiere
V - alte spații verzi propuse pentru Etapa 2
TE – Tehnico-edilitare
C – Căi de comunicații
C- circulație carosabilă + trotuare aferente
C- parcări și accese

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

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

#### 4.1 Terenuri agricole din intravilan - acolo unde este cazul

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 prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppidum.ro   email: office@oppidum.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 - ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

#### 4.2 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin HCL, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din Județ, subordonate următoarelor ministere: Ministerul Culturii și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (conform art.9, al.2 din HGR 525/1996).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

5.2. Autorizarea construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

5.3. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Pentru fiecare zona funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

#### 6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

#### 6.2 Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona studiată, e permisă autorizarea executării construcțiilor având destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

#### 6.3. Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

*În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.*

#### 6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### 6.5. Amenajabilul parcelei:

Terenul liber de construcții rezultat va fi denumit amenajabilul parcelei.

*Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.*

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- instalații și echipamente edilitare
- împrejmuirile parcelelor
- alei carosabile și parcaje pentru autovehicule
- alei pietonale, platforme
- spații plantate;

6.6. *Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului stabilit, conform anexei nr. 2 la H.G.R. nr. 525/1996, să nu fie depășit.

#### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto și pietonale

7.1 Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

7.2 Accesul pietonal trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

7.3 Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

7.4 Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.5 Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

#### 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1 Se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, conform prevederilor art. 28 din R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

8.2 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.


8.3 Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

8.4 Realizarea de rețele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

8.5 Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 · ISO 14001          BS OHSAS 18001</p> <p>str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

8.6 Conform legislatiei în vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.L.U.

9.3 Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1 Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

10.2 Suprafata spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

10.3 Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafata totală a fiecărei parcele, ca plantații de protecție.

10.4. Împrejurimile se vor realiza în conformitate cu funcțiunea.

Modul de realizare al împrejurimilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public (de față) se va trata unitar astfel:

- împrejurimile către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejurimilor pe fiecare aliniament lăsând vizibile clădirile;

- înălțimea împrejurimilor va fi de maxim 2,00 m;

b) Împrejurimile amplasate pe limitele laterale sau de spate: vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m.



### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Zone funcționale / unități teritoriale de referință / subzone teritoriale

Trebuie menționat că zona studiată prin PUZ este poziționată în cadrul PUG Galați, în ZONA CENTRALĂ, pentru care sunt prezentate reglementări specifice.

Zona ce a generat PUZ este structurată pe subzone funcționale puse în evidență în planșa U3 "Reglementări urbanistice - zonificare funcțională".

Acestea sunt următoarele:

Subzone funcționale
LC - locuințe colective cu dotări de proximitate
M - locuințe individuale/colective și comerț, servicii (reglementările privind lărgirea străzii Traian se regăsesc la această subzonă funcțională)
IS – Instituții și servicii IS - comerț IS - sănătate IS - servicii de cult
V – spații verzi plantate V - pietonal cu spații verzi V - parc, scuar, loc de joacă V - spații verzi aferente circulației rutiere V - alte spații verzi propuse pentru Etapa 2
TE – Tehnico-edilitare
C – Căi de comunicații C - circulație carosabilă + trotuare aferente C - parări și accese

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE

Zona studiată prin PUZ preia reglementările generale din PUG Galați privind ZONA CENTRALĂ, luând în considerare și faptul că în general caracterul zonei nu se modifică, ci capătă particularități prin lărgirea străzii Traian. Pentru acestea, în plus față de reglementările prevăzute prin PUG, se propun și o detalieri care se prezintă la capitolele privind subzonele funcționale. De asemenea, s-au luat în considerare și reglementările prevăzute în PUZ Zona Construită Protejată, acolo unde se regăsesc monumente/situri protejate.

IV.A1 Se formulează următoarele prescripții specifice pentru subzona funcțională :

➤ **LC – locuințe colective existente cu dotări de proximitate**

**12. Generalități**

Funcțiunea privind LC se regăsește în zona centrală a municipiului Galați, unde se păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte.

Clădirile de locuit se află în zona centrală, care este situată în interiorul zonei protejate și a zonelor cu valoare urbanistică. Această zonă conține cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială.

Valoarea deosebită a zonei centrale constă în existența într-un perimetru ușor de parcurs pietonal a unor areale aparținând diferitelor perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi imagini coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistică și de rezonanță la principalele curente ale arhitecturii europene.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor planuri urbanistice zonale și studii geotehnice detaliate.

**13. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

**ARTICOLUL 1 - Utilizări admise în cadrul construcțiilor existente**

- locuire colectivă
- activități comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,
- activități administrative și birouri,
- activități financiar bancare, sedii sindicate, sedii partid, fundații, ONG, agenții asociații
- activități culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri și circ,
- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,
- activități învățământ, tip grădiniță, afterschool, cluburi pentru copii (max 15 persoane),
- activități de sanatate, tip cabinete medicale, centre pentru preluarea analizelor medicale,
- activități de turism și agrement (max. 50 persoane),
- activități productive manufacturiere nepoluante și artisanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp,
- parcaje publice, supraterane la sol,
- spații publice, pietonale, spații verzi, spații verzi cu mobilier urban specific pentru punerea în valoare a obiectivelor,
- construcții aferente echipamentelor edilitare,
- lucrări de modificare nestructurale: amenajări interioare, compartimentari usoare care nu afectează structura de rezistență a construcției,

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.opps.ro   email: office@opps.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- lucrări de reabilitare: reabilitare termica pe tot tronsonul, reabilitarea instalatiilor, reabilitarea fatadelor pe tot tronsonul,
- lucrări de primă urgență: orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare.

#### **ARTICOLUL 2 - Utilizari admise cu conditionari**

- Se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe colective, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public : spații comerciale, expoziționale, etc.
- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente.
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei centrale, cu condiția ca în cazul dispariției acestora să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei centrale.
- Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor colective numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- Amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, 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 compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 principale (străzi de categoria a I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 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,
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat,

- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului,
- 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,
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări,
- Unități comerciale : materiale de construcții, piese auto,
- Se interzice schimbarea destinației subsolurilor tehnice din locuințele colective existente în spații cu altă destinație
- Se interzic extinderile de orice fel, mai ales în zona aferentă porticelor de la parterul blocurilor,
- Se interzice realizarea de mansardări sau alte intervenții (prin extindere) la nivelul ultim al construcțiilor.

#### 14. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

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

Se menține parcelarul existent.

##### *ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament – nu este cazul*

*ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor – nu este cazul*

##### *ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă – nu este cazul*

##### *ARTICOLUL 8 - Circulații și accese*

- 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 minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.
- 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.

##### *ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor pentru schimbări de destinație*

**oppidum studio**

architecture | planning | consultancy | research

web: www.oppo.ro | email: office@oppo.ro | telefon/ fax: 0236.411.820

**PROIECT  
SRL**ISO 9001 - ISO 14001  
BS OHSAS 18001str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779  
proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative si 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>- 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, fundații, organizații, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri</li> </ul>
Constructii financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți,</li> <li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public</li> </ul>
Constructii comerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată 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 masă</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>
Constructii culturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee,</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri în sală pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, pt maxim 50 persoane</li> </ul>
Constructii invatamant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice,</li> </ul>
Constructii de sanatate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru dispensar urban</li> <li>- 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagane de copii</li> </ul>
Constructii de turism și agrement	1 loc parcare la 5-20 locuri pentru săli de antrenament, (max 50 persoane),
Constructii de locuinte colective	-1 loc parcare/ 1 apartament pentru locuinte colective

*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.*

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppis.ro   email: office@oppis.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001   ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5 și anexa 6.

#### **ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – nu este cazul**

#### **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;
- 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 ;
- Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- In 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 edilitară**

- 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.
- in conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile.

#### **ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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 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 spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppidum.ro   email: office@oppidum.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 · ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție <b>10%</b>
Constructii comerciale	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare <b>2-5%</b>
Constructii culturale	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10-20%</b>
Constructii de sanatate	Obligatorii aliniamente cu rol de protecție <b>10%</b>
Constructii de turism si agrement	În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de <b>25%</b>
Constructii de locuinte în sistem colectiv	Nu mai puțin de <b>2 mp/locuitor</b>

#### **ARTICOLUL 14 – Împrejmuiri**

- Construcțiile de locuințe în regim colectiv nu vor avea împrejmuiri decât cu rol decorativ, din vegetație

#### **15. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului – nu este cazul**

**ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT %)**

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

IV.A2. Subzona funcțională M - locuințe individuale/colective și comerț, servicii, cuprinde strada Traian (între strada Tecuci și strada Brăilei), AFERENTE ZONELOR DE EXPROPIERE PROPUSE (etapa I, II, III), conform planșei U3\_rev 4. , precum și parțial strada Dornei și parțial strada N. Bălcescu aferente PUZ

Se formulează următoarele prescripții specifice pentru subzona funcțională :

- **M - locuințe individuale/colective și comerț, servicii**  
*( reglementările privind lărgirea străzii Traian se regăsesc la această subzonă funcțională)*

#### 16 Generalități

Zona dintre strada Tecuci și strada Brăilei aferente zonelor de expropriere propuse (etapa I, II, III), conform planșei U3\_rev 4.

Imobilul de la strada Brăilei, nr. 18 (intră sub incidența exproprierii)– corp C1+C2 se demolează total, iar la imobilul ce rămâne în urma exproprierii (teren liber și construcții) nu se admit nici un fel de intervenții decât reparații curente, deoarece intră sub incidența propunerilor de expropriere pentru Etapa 2 și 3.

La imobilele din strada Brăilei, între strada Traian și Aleea Școlii (intră sub incidența exproprierii) nu se admit nici un fel de intervenții decât reparații curente, deoarece intră sub incidența propunerilor de expropriere pentru Etapa 2 și 3.

Imobilul din strada Traian nr. 8 (intră sub incidența exproprierii) se demolează total, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber) nu se admit nici un fel de intervenții, deoarece intră sub incidența propunerilor de expropriere pentru Etapa 2 și 3.

Imobilul din strada Traian nr. 10\_ (intră sub incidența exproprierii) se demolează parțial, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber + construcții) nu se admit nici un fel de intervenții decât reparații curente deoarece intră sub incidența propunerilor de expropriere pentru Etapa 2 și 3.

Imobilul din strada Traian nr. 12\_ (intră sub incidența exproprierii) se demolează total corpul C1+C2+C3 din incinta fostului Liceu Israelit, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber + construcții) se admit intervenții conform RLU aferent PUG Galați și RLU PUZ CP.

Imobilul din strada Traian nr. 12 (intră sub incidența exproprierii) care este la nord față de corpul C1 se demolează parțial, iar la imobilele ce rămâne în urma exproprierii (teren liber + construcții) se admit intervenții conform RLU aferent PUG Galați și RLU PUZ CP.

Imobilul din strada Traian nr. 14 (intră sub incidența exproprierii) se demolează parțial, iar la imobilele ce rămâne în urma exproprierii (teren liber + construcții) se admit intervenții conform prezentului RLU.

Imobilul din strada Traian nr. 16, 16 bis, 18, 34 A (nu intră sub incidența exproprierii), nu se demolează construcții, se admit intervenții conform prezentului RLU.



 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 / ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr.3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	--

Imobilul din strada Traian nr. 20 (intră sub incidența exproprierii) se demolează parțial, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber + construcții) se admit intervenții conform prezentului RLU.

Imobilul din strada Traian nr. 22 (intră sub incidența exproprierii), nu se demolează construcții, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber + construcții) se admit intervenții conform prezentului RLU.

Imobilul din strada Traian nr. 24 și 52 (intră sub incidența exproprierii) se demolează total, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber) nu se admit intervenții, datorită mărimii suprafeței cât și prin condiționările de mai jos privind retragerea construcțiilor față de aliniament.

Imobilul din strada Traian nr. 26 (intră sub incidența exproprierii), se demolează parțial, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber + construcții) se admit intervenții conform prezentului RLU.

Imobilul din strada Traian nr. 28 (intră sub incidența exproprierii) se demolează total, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber), se admit intervenții conform prezentului RLU.

Imobilul din strada Traian nr. 30 și 32 (intră sub incidența exproprierii) nu se demolează construcții, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber + construcții) se admit intervenții conform prezentului RLU.

Imobilul din strada Traian nr. 34 (intră sub incidența exproprierii), se demolează parțial, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber + construcții) se admit intervenții conform prezentului RLU.

Imobilul din strada Traian nr. 36 (intră sub incidența exproprierii), nu se demolează construcții, iar la imobilele ce rămân în urma exproprierii (teren liber) se admit intervenții cf. prezentului RLU (propunere spațiu verde).

Zona: parțial strada Dornei și parțial strada Nicolae Bălcescu – se admit intervenții conform prezentului RLU.

## 17 Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

### ARTICOLUL 1 - Utilizări admise

- locuințe individuale și locuințe colective cu maxim 6 apartamente pe nivel,
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,
- construcții administrative și birouri,
- construcții financiar bancare, sedii sindicate, sedii partid, fundații, ONG, agenții asociații
- construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri și circ,
- institutii, servicii și echipamente publice,
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto,
- construcții învățământ,
- construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare funcționale, centre psihiatrice),
- construcții de turism și agrement: (max 50 persoane),
- activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp,
- spații publice, pietonale, spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor edilitare,
- circulații rutiere.

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 - ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galați 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

### ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări

- se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective, parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public : spatii comerciale, expozitionale, etc.
- se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente.
- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei centrale, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei centrale.
- pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului.
- amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, 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 compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu fatade oarbe, (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului, la strada – construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

#### Se interzic urmatoarele:

- activități productive de mari dimensiuni,
- activități agrozootehnice,
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat,
- activități de : sport, agrement, losir, cultura in spatii de mari dimensiuni si care prin traficul generat sau specificul activitatii pot perturba functionarea coerenta a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalenta etc.),
- parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului,
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii 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,

- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari,
- unitati comerciale- materiale de constructii, piese auto,
- depozite de orice natura,
- zone gospodarie comunala : cimitire.

## 18 Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

### ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se menține parcellarul 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 operațiilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcellarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) ;

### ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- regimul de aliniere pentru construcții noi P+2 este la aliniamentul rezultat în urma exproprierilor ; pentru construcții noi P+4 regimul de aliniere este spre interiorul parcelelor, la cca 5 m față de aliniament ;
- pe partea opusă strazii Traian, unde nu se realizează exproprieri, regimul de aliniere al construcțiilor noi P+2 se propune la aliniamentul existent.

### ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

1. Față de limitele posterioare, pentru toate construcțiile noi se va respecta distanța de 5 m spre interiorul parcelei, cu posibilitatea excepției pentru strada Traian nr. 14, nr. 20 și nr. 34 ;

2. Față de limitele posterioare, pentru construcțiile existente se va păstra distanța existentă ;

3. În ceea ce privește amplasarea clădirilor noi față de limitele laterale, situația edificabilului pentru regimul de înălțime P+2, se prezintă astfel :

- imobil strada Traian nr. 12 (afărent incintei fostului Liceu Israelit): față de hotarul de nord la o distanță de 0 m și cu o lățime maximă la front de 12 m ;
- imobil strada Traian nr. 12 (care este la nord față de trotuarul fostului Liceu Israelit, segmentul spre strada Traian) : față de hotarul de sud este o distanță de 0 m și față de hotarul de nord, (spre strada Traian nr. 14), distanța este de 3 m ;

POSSIBILITĂȚI : construcții cuplate între imobilele nr. 12 și 12 (de la nord față de trotuarul fostului Liceu Israelit, segmentul spre strada Traian) ;

- imobil strada Traian nr. 14: față de nr. 12 distanța este de 3 m, față de aleea carosabilă distanța este de 3 m și față de nr. 16 distanța este de 0 m sau 5 m ;

POSSIBILITĂȚI : construcții cuplate între imobilele nr. 14 (la hotarul de nord) și 16, între nr.14 și 16 bis și între nr. 14 (la hotarul de vest) și 16;

- imobil strada Traian nr. 16: față de aleea carosabilă distanța este de 3 m, față de nr. 14 în partea de vest distanța este de 5 m (cu posibilitatea de a fi la 0 m), cu nr. 14 în partea de sud distanța este de 0 m și și la est față de 16 bis distanța este de 0 m;

POSSIBILITĂȚI : construcții cuplate între imobilele nr. 16 și 16 bis, între nr. 16 și nr.14 și între nr. 16 și nr.14 (în partea de sud);

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppids.ro   email: office@oppids.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- imobil strada Traian nr. 16 bis : față de aleea carosabilă distanța este de 3 m, față de nr. 16 distanța este de 0 m și cu nr. 14 în partea de sud distanța este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 16 bis și 16 și între 16 bis și 14 (în partea de sud) ;
- imobil strada Traian nr. 18 : față de nr. 20 distanța este de 0 m, față de hotarul de la est distanța este de 3 m și față de aleea carosabilă distanța este de 3 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 18 și 20 și între nr. 18 și 22 ;
- imobil strada Traian nr. 20 : față de aleea carosabilă este de 3 m, față de nr. 18 este de 0 m și față de nr. 22 distanța este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 20 și 18 și nr. 20 și 22 ;
- imobil strada Traian nr. 22: față de nr. 20 distanța este de 0 m, față de nr. 18 este de 0 m, față de nr. 26 este de 3 m și față de nr. 24 este de 3 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 22 și 20 și nr. 22 și 18 ;
- imobil strada Traian nr. 26: față de nr. 22 distanța este de 3 m și față de nr. 28 este de 0 m și față de nr. 24 este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 26 și 28 ;
- imobil strada Traian nr. 28: față de nr. 26 distanța este de 0 m, față de nr. 30 este de 3 m în partea de nord și 0 m în partea de est;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 28 și 26 ; și între nr. 28 și 30 ;
- imobil strada Traian nr. 30: față de nr. 26 distanța este de 0 m, față de nr. 28 la sud este de 3 m, față de nr. 28 la vest este de 0 m și față de nr. 32 este de 3 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 30 și 26 și între 30 și 28 la vest;
- imobil strada Traian nr. 32: față de nr. 30 distanța este de 0 m și față de nr. 34 este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 32 și 34 ;
- imobil strada Traian nr. 34: față de nr. 32 distanța este de 0 m, față de nr. 36 este de 0 m și față de nr. 34A la est distanța este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 34 și 32 ;
- imobil strada Traian nr. 34A: față de nr. 34 la vest distanța este de 0 m, față de nr. 34 la sud este de 3 m și față de nr. 36 la nord este 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 34A și 34 la vest;
- imobilul din strada Traian nr. 24 și 52 - nu se admit intervenții de construire datorită mărimii suprafeței cât și prin condiționările privind retragerea construcțiilor față de aliniament.
- imobil strada Traian nr. 21-23: față de nr. 19 și față de nr. 25 distanța este cea existentă în prezent, între construcție și vecinătăți;
- imobil strada Traian nr. 25: față de nr. 21-23 distanța este de 3 m și față de nr. 27 este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr.25 și 27 ;

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppidum.ro   email: office@oppidum.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 : ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- imobil strada Traian nr. 27: față de nr. 25 distanța este de 0 m și față de nr. 29 este de 3 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr.27 și 25 ;
  
- imobil strada Traian nr. 29: față de nr. 27 distanța este de 3 m și față de nr. 31, de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 29 și 31 ;
  
- imobil strada Traian nr. 31: față de nr. 29 distanța este de 0 m și față de nr. 33 este de 0 m ;  
**POSIBILITATE** : construcții cuplate între imobilele nr. 31 și 29 ; între nr.31 și nr. 33 ;
  
- imobil strada Traian nr. 33: față de nr. 31 distanța este de 0 m și față de nr. 35 este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 33 și 31 ; și între 33 și 35 ;
  
- imobil strada Traian nr. 35: față de nr. 33 distanța este de 0 m și față de nr. 37 este la limita construcției existente ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 35 și 33 ;
  
- imobil strada Traian nr. 37: față de nr. 35 la limita construcției existente și față de nr. 39 distanța este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 37 și 39 ;
  
- imobil strada Traian nr. 39: față de nr. 37 distanța este de 0 m și față de nr. 41 este de 3 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 39 și 37 ;
  
- imobil strada Traian nr. 41: față de nr. 39 distanța este de 3 m și față de nr. 43 este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 41 și 43 ;
  
- imobil strada Traian nr. 43: față de nr. 41 distanța este de 0 m și față de nr. 45 este de 3 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 43 și 41 ;
  
- imobil strada Traian nr. 45: față de nr. 41 în partea de sud distanța este de 3 m și față de nr. 43 în partea de est la 1 m și față de nr. 47 în partea de nord este de 3 m (posibilitate de micșorare a distanței la 0 m, prin cuplare); față de nr. 47 în partea de est este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 45 și 47 pe hotarul vest și între nr. 45 și 47 pe hotarul nord ;
  
- imobil strada Traian nr. 47: față de nr. 45 distanța este de 3 m (posibilitate de micșorare a distanței la 0 m, prin cuplare) și față de nr. 49 este de 0 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 47 și 49 și între nr. 47 și 45 pe hotarul sud ;
  
- imobil strada Traian nr. 49: față de nr. 47 distanța este de 0 m și față de nr.51 este de 3 m ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 49 și 47 ;
  
- imobil strada Traian nr. 51: față de nr. 49 distanța este de 3 m și față de nr. 53 este de 0 m (în partea de vest a terenului, cca 1/3 din adâncimea lotului, se poate păstra o distanță de 3 m față de imobilul nr. 53) ;  
**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 51 și 53 (pe hotarul de nord, cca 2/3 din adâncimea lotului);
  
- imobil strada Traian nr. 53: față de nr. 51 distanța este de 0 m (pe hotarul de nord, cca 1/3 din adâncimea lotului), cu posibilitatea de a se respecta o distanță de 3 m față de hotarul de la sud pe o lungime de 2/3 din adâncimea lotului în partea de vest a acestuia și față de spațiile aferente depozitelor distanța este de 3 m ;

**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 53 și 51 (pe hotarul de sud, pe min. 1/3 din adâncimea lotului);

- imobil strada Traian – spații aferente depozite: față de proprietățile laterale se va respecta o distanță de 3 m ;
- imobil strada Traian nr. 55 : față de nr. 57 distanța este de 3 m și față de spațiile aferente depozite este de 3 m ;
- imobil strada Traian nr. 57 : față de nr. 55 distanța este de 3 m și față de imobilul de la nr. 86 de pe strada Democrației este de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 57 și 86 de pe strada Democrației

- imobil strada Democrației nr. 86 : față de nr. 57 distanța este de 0 m și față de hotarul de vest de pe strada Democrației este de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 86 și 57 de pe strada Traian și între nr.86 și imobilul din partea de vest ;

- imobil strada Democrației nr. 51 : față de nr. 59 de pe strada Traian distanța este de 3 m și față de hotarul de vest de pe strada Democrației este de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 51 și imobilul de pe strada Democrației, spre vest ;

- imobil strada Traian nr. 59: față de bazar distanța este de 0 m și față de imobilul de la nr. 51 de pe strada Democrației este de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 59 și bazar, între nr. 59 strada Traian și 51 strada Democrației ;

- spațiu pentru bazar: față de strada Traian nr. 59 distanța este de 0 m și față de imobilul de la nr. 39 de pe strada Tecuci este de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele bazar și nr. 59 strada Traian și între bazar și nr. 39 de pe strada Tecuci ;

- imobil strada Tecuci nr. 39 : față de spațiu bazar distanța este de 0 m și față de hotarul de vest de pe strada Tecuci este de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 39 strada Tecuci și bazar spre est și între imobilele nr. 39 strada Tecuci și construcția de pe strada Tecuci de vest.

Pentru zona aferentă - parțial strada Dornei și parțial strada Nicolae Bălcescu, se vor păstra în lateral câte 3 m, dar se poate ajunge și la 0 m, în cazul cuplării cu alte loturi (pentru construcțiile P+2).

4. În ceea ce privește amplasarea clădirilor noi față de limitele laterale, situația edificabilului pentru regimul de înălțime P+4, se prezintă astfel :

- imobil strada Traian nr. 14: față de nr. 12 distanța este de 3 m, față de alea carosabilă distanța este de 3 m și față de nr. 16 distanța este de 0 m sau 5 m ;

**POSIBILITĂȚI** : construcții cuplate între imobilele nr. 14 (la hotarul de nord) și 16, între nr. 14 (la hotarul de vest) și 16 și între nr.14 și 16 bis ;



**oppidum studio**

architecture | planning | consultancy | research

web: [www.oppo.ro](http://www.oppo.ro) | email: [office@oppo.ro](mailto:office@oppo.ro) | telefon/ fax: 0236.411.820

**PROIECT  
SRL**

ISO 9001 - ISO 14001  
BS OHSAS 18001

str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779  
[proiect-galati@clicknet.ro](mailto:proiect-galati@clicknet.ro) [www.proiect-galati.ro](http://www.proiect-galati.ro)

- imobil strada Traian nr. 16: față de aleea carosabilă distanța este de 3 m, față de nr. 14 în partea de vest, distanța este de 5 m (cu posibilitatea de a fi la 0 m), cu nr. 14 în partea de sud distanța este de 5 m și față de nr. 16 bis distanța este de 0 m;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 16 și 14 și între nr. 16 și 16 bis ;

- imobil strada Traian nr. 16 bis: față de aleea carosabilă distanța de 3 m, față de nr. 16 distanța este de 0 m și cu nr. 14 în partea de sud distanța este de 5 m ;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 16 bis și 16;

- imobil strada Traian nr. 18: față de nr. 20 distanța este de 0 m și față de aleea carosabilă, de 3 m ;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 18 și 20 ;

- imobil strada Traian nr. 20 : față de aleea carosabilă este de 3 m și față de nr. 22, de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 20 și 22 ;

- imobil strada Traian nr. 22: față de nr. 20 distanța este de 0 m și față de nr. 26 este de 3 m ;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 22 și 20 ;

- imobil strada Traian nr. 26: față de nr. 22 distanța este de 3 m, față de nr. 28 este de 0 m și față de nr. 30 este de 0 m;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 26 și 28 și între nr. 26 și 30 ;

- imobil strada Traian nr. 28: față de nr. 26 distanța este de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 28 și 26 și între nr. 28 și 30 ;

- imobil strada Traian nr. 30: față de nr. 26 distanța este de 0 m, față de nr. 28 este de 0 m, față de nr. 28 este de 0 m și față de nr. 32 este de 3 m ;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 30 și 26 și între nr. 30 și 28;

- imobil strada Traian nr. 32: față de nr. 30 distanța este de 3 m și față de nr. 34 este de 0 m și față de hoatrul spre bloc 40 apartamente este 3 m ;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 32 și 34 ;

- imobil strada Traian nr. 34: față de nr. 32 distanța este de 0 m și față de teren plantat de la nord este de 0 m ;

**POSIBILITĂȚI : construcții cuplate** între imobilele nr. 34 și 32 ;

Pentru zona aferentă - parțial strada Dornei și parțial strada Nicolae Bălcescu, se vor păstra în lateral câte 3 m, dar se poate ajunge și la 0 m, în cazul cuplării cu alte loturi (pentru construcțiile P+4).

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 - ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

5. În ceea ce privește amplasarea clădirilor existente *față de limitele laterale*, situația edificabilului rămâne cea existentă.

*Construcțiile ce se pot realiza pe terenurile rezultate în urma exproprierilor, vor fi condiționate de realizarea de fațade fără calcane spre strada Traian*

#### ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- 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 minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- 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.

#### ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor

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

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
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 primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriul 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, fundații, organizații, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri</li> </ul>
Construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți,</li> <li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și</li> </ul>



Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	capacitate, parcajele pentru salariați pot organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public
Constructii comerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 - 2000 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp,</li> <li>- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa</li> <li>- la acestea se adauga spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinata clientilor – conform RLU PUG</li> </ul>
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee,</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente</li> </ul>
Constructii invatamant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice,</li> <li>- pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare</li> </ul>
Constructii de sanatate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban</li> <li>- 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii</li> </ul>
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament,</li> <li>- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare</li> </ul>
Constructii de locuinte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare/ 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu</li> <li>- 1 loc parcare/ 2 apartamente pentru locuinte colective</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 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, variază astfel:

- Înălțimea minimă la front va fi P+2E, cu posibilitatea creșterii regimului de înălțime prin retrageri succesive, până la maxim P+4E, în adâncimea lotului. Aceste retrageri succesive vor fi realizate la distanțe de minim 5 metri față de aliniament;
- 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+2 (9,0 m la coama/ atic) RH maxim – P+4 (16 m la coama/ atic)
--

Intervențiile ce vizează extindere/completări ale funcțiilor existente vor avea regimul de înălțime determinat de caracterul investiției în corelare cu specificul zonei. Pentru această categorie de intervenții se admite reducerea regimului de înălțime, conform cerințelor programului de arhitectură.

*Pentru loturile ce fac parte din siturile protejate, înălțimea maximă admisibilă se va realiza conform Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate ale municipiului Galați.*

### ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- 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 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 transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
  - **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
  - **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea 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;

 <b>oppidum studio</b> architecture   planning   consultancy   research web: www.opps.ro   email: office@opps.ro   telefon/ fax: 0236.411.820	 ISO 9001 - ISO 14001 BS OHSAS 18001 str. Navelor nr 3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779 proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro
---	--

- 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 ;
- Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului inițial.

#### ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- 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.

#### ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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 un arbore la fiecare 100 mp;
- parcelele 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 administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție <b>10%</b>
Construcții comerciale	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare



# oppidum studio

architecture | planning | consultancy | research  
web: www.oppo.ro | email: office@oppo.ro | telefon/ fax: 0236.411.820

# PROIECT SRL

ISO 9001 · ISO 14001  
BS OHSAS 18001

str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779  
proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro

	<b>2-5%</b>
Constructii de cult	Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție <b>20%</b>
Constructii culturale	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10-20%</b>
Constructii de sanatate	Obligatorii aliniamente cu rol de protecție <b>10%</b>
Constructii de turism si agrement	În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de <b>25%</b>
Constructii de locuinte	În funcție de tip de locuire, dar nu mai puțin de <b>2 mp/locuitor</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 minim 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.

### 19 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)**

- Reglementările propuse privind POT și CUT sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,5 pentru P+2 E

CUT maxim = 3,0 pentru P+4 E

H maxim de nivele = P+2E – P+4 E

Suprafețele de parcele construibile respectă minimul și maximul din propunerile PUG, adică 150-1500 mp/parcela pentru construcțiile P+2. Este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mai mari dimensiuni (specifice construcțiilor cu P+4 nivele). Se va studia prin PUZ.

IV.A3 Se formulează următoarele prescripții specific pentru subzone funcțională:

## ➤ IS – Institutii si servicii

### 20. Generalități

Funcțiunea IS se află în zona centrală a municipiului Galați, unde se păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte.

Valoarea deosebită a zonei centrale constă în existența într-un perimetru ușor de parcurs pietonal a unor areale aparținând diferitelor perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi imagini coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistică și de rezonanță la principalele curente ale arhitecturii europene.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor planuri urbanistice zonale și studii geotehnice detaliate.

### 21. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

#### *ARTICOLUL 1 - Utilizări admise*

- locuire;
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,
- construcții administrative și birouri,
- construcții financiar bancare, sedii sindicate, sedii partid, fundații, ONG, agenții asociații
- construcții de cult, cu excepția manastirilor, schiturilor și cimitirelor,
- construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri și circ,
- institutii, servicii și echipamente publice
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto,
- construcții invatamant,
- construcții de sanatate, cu excepția centrelor de asistenta de specilitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice),
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
- construcții de turism și agrement-loisir, cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță
- activități productive manufacturiere nepoluante și artisanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp,
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate,
- spații publice, pietonale, spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor edilitare,
- spații verzi cu mobilier urban specific pentru punerea în valoare a obiectivelor de tip IS (fostul Liceu Israelit și Tempul Mozaic)

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 - ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

### ARTICOLUL 2 - Utilizari admise cu conditionari

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente.
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei centrale, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei centrale.
- Amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, 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 compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 pre colectare 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 principale (străzi de categoria a I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 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, cultura in spatii de mari dimensiuni si care prin traficul generat sau specificul activitatii pot perturba functionarea coerenta a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalenta etc.),
- Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului,
- Stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate, avand destinatie de parcare,
- 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,
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari,
- Unitati comerciale- materiale de constructii, piese auto,
- Depozite de orice natura,

- Zone gospodarie comunala: cimitire.

## 22. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

### **ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, 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 operațiilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) ;

### **ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3 - 5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3 - 5.0 metri;

### **ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de constructibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4 niveluri și de maxim 20.0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de peste P+4 niveluri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,0 metri dacă clădirile au până la P+4 niveluri și de maxim 20,0 metri dacă clădirile au peste P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de nu mai puțin de 3,0 metri pe una din laturi și minim 1.90 metri pe cealalta; se admit distanțe de minim 2.00 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală; - conform RLU PUG

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2.00 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală. – conform RLU PUG
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, fata de limitele laterale sau posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele fata de altele pe parçela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) si inserarea unor functiuni importante ca volum si trafic generat, acestea se vor detalia in baza unui plan urbanistic de detaliu. (PUD).

#### **ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parçelă**

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**

- parçela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul fronturilor continue la stradă/constructiilor ce formeaza curti interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0 m si inaltime de 3,50 m;
- accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in 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.

#### **ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor**

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

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative si 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 primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale,</li> <li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte</li> </ul>



**oppidum studio**

architecture | planning | consultancy | research

web: www.oppidum.ro | email: office@oppidum.ro | telefon/ fax: 0236.411.820

**PROIECT  
SRL**ISO 9001 - ISO 14001  
BS OHSAS 18001str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779  
proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	<p>spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>
Construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți,</li> <li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public</li> </ul>
Construcții comerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată 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 masă</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>
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee,</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri în sală pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, opera, opereta, de păpuși, săli polivalente</li> </ul>
Construcții învățământ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice,</li> <li>- pentru învățământul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare</li> </ul>
Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban</li> <li>- 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagăne de copii</li> </ul>
Construcții și amenajări sportive; Construcții de turism și agrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, săli de antrenament,</li> <li>- obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare</li> </ul>

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppis.ro   email: office@oppis.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr.3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	--

*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 și anexa 6.

#### **ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

*Înălțimea maximă admisibilă se va stabili conform Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate ale municipiului Galați.*

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/ atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente.

- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

RH minim- P+1 (6,0 m la coama/ atic)

RH maxim – P+4-5 (15- 18 m la coama/ atic)

*Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la strada.*

#### **ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;

- 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 transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

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

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea 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;

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppids.ro   email: office@oppids.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 - ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- 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 ;
- Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului inițial.

#### ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- 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 telecomunicații 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.
- 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.

#### ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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 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 supraf. teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%

Constructii comerciale	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare <b>2-5%</b>
Constructii de cult	Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție <b>20%</b>
Constructii culturale	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10-20%</b>
Constructii de sanatare	Obligatorii aliniamente cu rol de protecție <b>10%</b>
Constructii de turism si agrement	În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de <b>25%</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 minim 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.

#### **23. 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)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

Suprafața parcela	POT (%)**	CUT**
150 -1500 mp	50	3

\*\* cu posibilitate de depasire pentru revenirea la amprenta istorica aferenta parcelei.

Pentru spatii verzi - POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)

- CUT maxim 0.2



**oppidum studio**

architecture | planning | consultancy | research

web: [www.opps.ro](http://www.opps.ro) | email: [office@opps.ro](mailto:office@opps.ro) | telefon/ fax: 0236.411.820

**PROIECT  
SRL**

ISO 9001 ISO 14001  
BS OHSAS 18001

str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779  
[proiect-galati@clicknet.ro](mailto:proiect-galati@clicknet.ro) [www.proiect-galati.ro](http://www.proiect-galati.ro)

Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, zona transporturi si zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice), conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

*P.O.T. și C.U.T. se vor diminua față de limitele maxime admise, acolo unde specificul și caracteristicile zonei/ amplasamentului impun aceasta.*

*Pentru functiunile publice, P.O.T. si C.U.T. se pot majora functie de cerintele programului de arhitectura.*

IV.B Se formulează următoarele prescripții specifice pentru subzona funcțională

### ➤ V – spații verzi plantate

#### 25 Generalități

Subzona cuprinde următoarele:

- pietonal cu spații verzi publice, cu mobilier urban
- parc, scuar, loc de joacă
- spații verzi aferente circulației rutiere
- alte spații verzi publice propuse pentru Etapa 2, de viitor

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

#### 26. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

##### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare ecologice, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje publice
- amenajări și dotări pentru sport/locuri de joacă;

##### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- păstrarea și protejarea mediului natural, depistarea și dimensionarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu ;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, fără depășirea indicatorilor maximi specifici spațiilor verzi;
- se mențin funcțiunile existențe, cu condiția ca, în cazul încetării/ dispariției activității, să fie înserate numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei.
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului natural și construit.

##### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## 27. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

### ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).

### ARTICOLUL 8 - Circulații și accese

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica);
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

### ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive;</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;</li> <li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li> </ul>

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 maximă admisibilă a clădirilor

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

$H_{max} = P+1$  (6m la coama/atic) cu excepția instalațiilor de joacă, tehnologice și a construcțiilor de sport - agrement cu program specific: sali de sport, etc.

#### ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- se interzic formele suplimentare decorative (fara functionalitate) ale acoperisurilor;
- se va urmări tratarea fatadelor în culori calde: pastel sau alb; se va interzice folosirea de tonuri stridente, nespecifice zonei
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.;

#### ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica) . avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

#### ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de 25%

#### ARTICOLUL 14 - Împrejmuiri

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.



 <b>oppidum studio</b> architecture   planning   consultancy   research web: <a href="http://www.oppo.ro">www.oppo.ro</a>   email: <a href="mailto:office@oppo.ro">office@oppo.ro</a>   telefon/ fax: 0236.411.820	 <b>PROIECT SRL</b> ISO 9001   ISO 14001 BS OHSAS 18001 str. Navelor nr 3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779 <a href="mailto:proiect-galati@clicknet.ro">proiect-galati@clicknet.ro</a> <a href="http://www.proiect-galati.ro">www.proiect-galati.ro</a>
---	--

## 28. 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)*

POT max= 10%

CUT max 0,2

Pentru construcțiile și amenajările sportive (sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competiții sportive), P.O.T. va fi:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

**P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.**

IV.C Se formulează următoarele prescripții specifice pentru zona funcțională:

➤ **TE – Tehnico-edilitare**

**29. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

**ARTICOLUL 1 - Utilizari admise**

- Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare .
- Constructii si amenajari care previn riscurile tehnologice si limiteaza efectele acestora (lucrari de marcare si reparare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventia rapida in caz de incendii sau explozii)

**ARTICOLUL 2- Utilizari admise cu conditii si interzise**

- Orice constructii si amenajari cu respectarea prevederilor din legislatie si normele tehnice in vigoare, conform anexelor atasate in finalul RLU.

IV.D Pentru zona funcțională se formulează următoarele prescripții specifice :

➤ **C – Căi de comunicații**

**30. Generalități**

Întrucat aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

**31. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

**ARTICOLUL 1 - Utilizari admise.**

Se admit urmatoarele functiuni:

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente;
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrari de terasamente;

**ARTICOLUL 2 - Utilizari admise cu conditionari.**

- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele/acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare;
- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (R.G.U);
- parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim 1,20 metri inaltime;

### ARTICOLUL 3- Utilizari interzise.

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
  - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse,
  - modernizarea intersectiilor;
  - realizarea spatiilor de parcare;
- se interzic constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- panouri independente de reclama publicitara.

### Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
- (2) Pentru functiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil si pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (5) 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.
- (6) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 4,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei conditii.

### Accese pietonale:

- (7) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă si în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (8) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni.
- (9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (însiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

### Stationarea autovehiculelor

- (1) Stationarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafata utilă sub 100mp si 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafata utilă peste 100mp.
- (2) Stationarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spatiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislatiei în vigoare.
- (3) Suprafetele parcajelor se determină în functie de destinatia si capacitatea constructiilor si conform legislatiei în vigoare.
- (4) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafete dimensionate si dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

Intocmit  
Dr. arh. urb. Dragoș Buhociu




## ANEXE

Conform reglementărilor P.U.Z. Zone Construite Protejate aprobat prin HCL nr. 63 din 26.02.2015, în cadrul zonei de studiu sunt prezente parțial următoarele zone istorice de referință/subzone istorice de referință: **ZIR 7, SIR 9a și S.I.R. 21a.**

De asemenea, în imediata apropiere se află zona istorică de referință **10 (Z.I.R.10).**

Cele trei zone istorice de referință/subzone istorice de referință sunt delimitate astfel:

- **Z.I.R. 7 – Ansamblul construit în continuarea axului străzii Nicolae Bălcescu și străzii Mavromol-** este constituită din țesut tradițional dens construit, delimitată la N de Str. G-ral Iacob Lahovary, de la limita de sud și de vest a blocurilor de pe frontul vestic al Str. Domnească până la intersecția cu Str. Nicolae Bălcescu, la V de Str. Traian, la S de Str. Mavromol, la E de limita de vest a blocurilor de pe frontul vestic al Str. Domnești, de la intersecția cu Str. Mavromol până la intersecția cu Str. G-ral Iacob Lahovary. Suprafața 4,2 ha<sup>1</sup>.
- **Z.I.R. 9 – Nicolae Bălcescu-** este constituită din ansamblu urban construit de-a lungul Str. Nicolae Bălcescu, delimitată la N de Str. Basarabiei, de la limita de vest a ZIR 3 până la Str. Nicolae Bălcescu, inclusiv limitele nordice ale proprietăților de pe Str. Nicolae Bălcescu, la V de limitele posterioare ale proprietăților de pe frontul vestic al Str. Nicolae Bălcescu, de la Str. Basarabiei până la Str. Pieții, de limitele estice ale blocurilor de pe Str. Traian, de la intersecția cu Str. Pieții până la intersecția cu Str. Tecuci, la S de limitele nordice ale blocurilor dintre Str. Traian și Str. Nicolae Bălcescu (zona Albatros), la E de limita de vest a ZIR 3, de la Str. Iancu Fotea până la Str. Basarabiei. Suprafața: 30,7 ha.  
**ZIR 9** are în componență subzonele istorice de referință: **SIR 9a, SIR 9b, SIR 9c, SIR 9d.**
- **SIR 9a – ansamblu reprezentativ alcătuit din țesut preponderent tradițional cu valoare ambientală, situat de-a lungul străzii Nicolae Bălcescu – 25,1 ha.**
  - subzona are ca ax central Str. N. Bălcescu, delimitată la N de Str. Basarabiei, de la limita de vest a ZIR 3 până la Str. Nicolae Bălcescu, inclusiv limitele nordice ale proprietăților de pe Str. Nicolae Bălcescu, la V de limitele posterioare ale proprietăților de pe frontul vestic al Str. Nicolae Bălcescu, de la Str. Basarabiei până la Str. Pieții, de limitele estice ale blocurilor de pe Str. Traian, de la intersecția cu Str. Pieții până la intersecția cu Str. Tecuci, la S de limitele nordice ale blocurilor dintre Str. Traian și Str. Nicolae Bălcescu (zona Albatros), la E de limita de vest a ZIR 3, de la Str. Iancu Fotea până la Str. Basarabiei. Suprafața: 25,1 ha.

➤ **Z.I.R.21 - Zona de protecție a zonei construite protejate din Municipiul Galați.**

ZIR 21 are în componență subzonele istorice de referință: SIR 21a, SIR 21b, SIR 21c, SIR 21d.

- SIR 21a – subzona cuprinde construcții individuale pe lot în țesut tradițional

Delimitarea cuprinde subzona fronturilor de pe str. Venus, str. Meseriașilor, Str. Traian, numere impare de la intersecția cu Str. Venus până la intersecția cu Str. Meseriașilor, frontului de pe Str. Alexandru Cel Bun, numere pare de la intersecția cu Str. Venus până la intersecția cu Str. Meseriașilor, fronturilor sudice de pe Str. Păunului și Str. Rândunelelor, de pe Str. Dr. Al. Camabel, fronturilor de blocuri D și C de pe Str. Traian, frontului de pe Str. Tecuci la intersecția cu Str. Traian, fronturilor de pe străzile Plantelor, Mihai Eminescu și Sf. Spiridon, frontului sudic de pe Str. Mavromol, vis-a-vis de Biserica Mavromol, frontului vestic de pe Str. Dogăriei, de la intersecția cu Str. Apollon până la intersecția cu Str. Farului, frontul estic de pe Str. Al. Ioan Cuza, de la intersecția cu Str. Moruzzi până la intersecția cu Str. Vadul Cărăbuș și în continuare spre N zona verde de taluz până la Str. Gării, cu construcții individuale pe lot.

Prevederile zonelor istorice de referință/subzonelor istorice de referință se prezintă detaliat în continuare:

**ZIR 7 - Ansamblul urban construit în continuarea axului - străzii Nicolae Bălcescu și străzii Mavromol**

**DESCRIERE**

**a. delimitare:**

- este constituită din țesut tradițional dens construit, delimitată la N de Str. G-ral Iacob Lahovary, de la limita de sud și de vest a blocurilor de pe frontul vestic al Str. Domnească până la intersecția cu Str. Nicolae Bălcescu, la V de Str. Traian, la S de Str. Mavromol, la E de limita de vest a blocurilor de pe frontul vestic al Str. Domnească, de la intersecția cu Str. Mavromol până la intersecția cu Str. G-ral Iacob Lahovary. Suprafața: 4,2 ha.

**b. caracteristici:**

- zona istorică de referință ce are ca axa principală nord-sud Str. N. Bălcescu și axa secundară nord-sud Aleea Scolii;
- țesut urban cu o mixitate funcțională deosebită (locuire colectivă, locuire individuală, culte, agrement, servicii și comerț, învățământ);
- definit de străzi cu traseu neregulat, caracterizat prin diversitate tipologică, construcții cu volume mari și diferite ca înălțimi (P- P+2) și limbaj arhitectural, cu loturi de forme neregulate și dimensiuni foarte diferite;
- regim de construire discontinuu, cu clădiri izolate sau grupate de înălțimi variabile (P- P+2), în limite determinate;
- prezență rară și vizibilă a vegetației izolate.

**c. evoluție:**

- suprafața urbană ce datează de după cel -al doilea război mondial;
- zona dezvoltată spontan și nereglementată și nereglementată și nereglementată specific.

**d. agresiuni:**

- întreținerea necorespunzătoare a clădirilor și spațiilor publice și private și a clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală;

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppis.ro   email: office@oppis.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 · ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- transformarea domeniului public (străzi și trotuare) în parcaje spontane, traseul pietonal este agresat de traficul motorizat al riveranilor;
- lipsa vegetației de aliniament;
- suprafața noi de slaba calitate;
- spații publice neamenajate corespunzător;

e. valoare:

- spațiu public generos;
- țesut rezidențial tradițional tipic, cu un fond construit de valoare culturală și tradițională inegala;
- zonă cu mixitate funcțională într-un raport echilibrat și caracteristic pentru centrul istoric;
- cuprinde o serie de clădiri clasate ca monumente istorice cu valoare de patrimoniu local, conform L.M.I. Galați 2010, și anume: Școala grecească și liceul israelit;

f. grad de protecție:

- major - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice, ambientale și de mediu natural,
- clădirile monument, clasate conform LMI 2010 Galați, trama stradala și spațiile verzi.

g. intervenții:

- sunt permise intervenții care conservă trama stradală și spațiul public și duc la ameliorarea fondului construit și a spațiilor plantate și a valorii urbanistice;
- promovarea funcțiunilor compatibile zonei protejate și de protecție (Cap.II A, pct.a);
- evidențierea caracteristicilor morfologice: alternanța construit / liber, înălțimea variabilă în limitele scării actuale;
- reabilitarea fondului construit valoros;
- reabilitarea fațadelor locuințelor colective existente în zonă;
- amplasarea de echipamente restrictive și de marcaje pentru a stopa parcare pe domeniul public a autovehiculelor;
- refacerea vegetației înalte și de aliniament, asigurarea mentenanței acestora și completarea ei acolo unde lipsește;
- demolarea construcțiilor parazite/provizorii: depozite, chioșcuri, magazii, garaje, anexe situate pe domeniul public sau vizibile din zonele accesibile public;
- completarea vegetației de aliniament și a celei din spațiile accesibile public, cu specii vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile (stejari, tei, frasin, paltini, platani), cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați și al Direcției Tehnice a Primăriei;
- se vor pune în evidență punctele de percepere către obiectivele de interes - monumente cu valoare de patrimoniu, edificii istorice - prin descongestionarea spațiului accesibil public, prin desființarea construcțiilor parazite și prin mascarea și/sau ingroparea echipamentelor tehnico-edilitare vizibile din spațiul public.

## UTILIZARE FUNCTIONALA

a. utilizari admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri, în regim de construire izolat, respectând morfologia actuală a unor areale;
- funcțiuni comerciale sau de servicii;
- zone verzi accesibile public;
- dotari de interes public: administrație, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, ateliere tradiționale, syndicate, asociații, învățământ, sănătate, cultură, culte, agrement;
- echipamente publice specifice zonelor rezidențiale și centrale creșe, grădinițe, dispensare, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 · ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța utilizării parterelor, fie pentru comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșinații, fie pentru cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc.

b. utilizări admise cu condiționări:

- amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, 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 compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 precollectare 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

c. utilizari interzise:

- activități incompatibile cu statutul de zonă protejată (pct II.A.a);
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refofosibile;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului pentru imobilele încadrate în zona construită protejată doar în cazurile în care este demonstrată imposibilitatea rezolvării unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural, prin păstrarea actualei parcelări, iar prin schimbarea parcelării se vor respecta cel puțin următoarele condiții:

- conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;
  - conservarea unei informații minimale referitoare la structura parcelarului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea în expresia arhitecturală a fațadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele.
- b. amplasarea față de aliniament:
- se păstrează amplasarea actuala față de aliniament a clădirilor clasate ca monument istoric;
  - amplasarea clădirilor noi se va face respectând alinierea generala a clădirilor la aliniament;
  - amplasarea clădirilor față de stradă se va face în regim discontinuu, cu segmente de front continuu, preponderent cuplat sau grupat în funcție de situațiile locale;
- c. alinierea laterala și posterioară:
- amplasarea clădirilor se va face în regim izolat sau cuplat pe limita de proprietate;
  - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;
  - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față limita laterală ale parcelei la o distanta de min. 3,0 metri; (Normativ de siguranta la foc a construcțiilor P118-99 pct.2.9.1. pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalatii se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare functional sau fâsii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor)
  - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcela
- se păstrează configurația actuala a clădirilor pe parcelele clădirilor clasate ca monument istoric, orice inserție pe aceste parcele fiind interzisă.
- Pentru clădirile noi și pentru cele existente care nu sunt clasate ca monument istoric:
- clădirile vor respecta între ele distanțe cel puțin egale cu jumătate din înălțimea la cornișa 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, dar nu mai puțin de 3 m;
  - în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic înscrise în lista Ministerului Culturii sau descoperite în timpul lucrărilor.

## ECHIPAREA CLĂDIRILOR

### a. circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilități motorii.

### b. parcare autovehiculelor:

- toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public;
- în cazul zonelor cu funcțiunea de locuire, parcare vehiculelor se va admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se va avea în vedere posibilitatea asigurării numărului necesar de locuri de parcare într-o zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 m.

### c. condiții de echipare edilitara:



 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppis.ro   email: office@oppis.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001   ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale);
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate construcțiile vor avea montate parazapezi pe invelitorile spre strada a clădirilor de pe aliniament.
- toate noile brașamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de brașament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor; se vor amplasa în spații protejate și cu vizibilitate indirectă;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către strada, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

d. spații libere și plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și alei vor fi înierbate și plantate un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă să se evite mineralizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

e. împrejmuiri:

- delimitarea spre stradă a proprietăților se va face cu împrejmuiri ce permit vizibilitatea în curțile interioare și al căror soclu, în cazul în care este opac, nu va fi mai înalt de 60 cm măsuțați de la nivelul trotuarului sau al terenului; împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri, partea superioară fiind transparentă și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare împrejmuirile pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri;
- împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

## CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

- clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate;
- înălțimea la cornișă va fi H maxim = 12 m; regimul de înălțime maxim: P+3.
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 3 m față de planul vertical al fațadei vizibile în spre stradă; înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate.
- servituți de înălțime (non altius tollendi) sau de amplasare de construcții noi (chiar și de construcții provizorii) se vor introduce în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserică, cupole etc.) și pentru protejarea perspectivelor către construcții de cult sau către diferite ansambluri urbane (piață, fronturi construite tradiționale).

b. aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai de persoane atestate de Ministerul Culturii și cu avizul Direcției Județene de Cultură Galați.

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pașise sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppidum.ro   email: office@oppidum.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001   ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galați 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- ferestre de mansarda/lucarne spre spațiul public (spre strada); acestea se vor face spre curțile interioare;
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc);
- nu se vor utiliza, vizibile din zonele accesibile public, materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a);
- suprafețe vitrate de mari dimensiuni, imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente; în cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

### OCUPAREA și UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.):

- pentru construcțiile existente se păstrează procentul actual de ocupare existent al terenului.
- maxim admis: POT maxim va fi de 70% pentru loturile mici (<200,00 mp);

POT maxim va fi de 60% pentru loturile medii (200,00 – 500,00 mp);

POT maxim va fi de 50% pentru loturile mari (>500,00 mp),

cu condiția asigurării unei suprafețe verzi de minim 10 % din suprafața pazei.

b. coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.):

- pentru construcțiile existente se păstrează coeficientul actual de utilizare al terenului.

CUT maxim = 2,0 pentru loturile de dimensiuni mici

CUT maxim = 1,4 pentru loturile de dimensiuni medii

CUT maxim = 1,2 pentru loturile de dimensiuni mari

c. alte servituți

- utilizarea materialelor, a tâmplăriei, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. se va realiza cu respectarea caracterului general al zonei, iar intervențiile se vor face numai cu avizul Direcției Județene de Cultură Galați.

### SPAȚII PUBLICE

a. traseu

- se păstrează traseele actuale ale străzilor (Aleea Școlii, Str. Mavromol, Str. Nicolae Bălcescu)

b. profil transversal

- se păstrează profilele actuale.

c. echipare și amenajare

- nu există condiționari stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și conditionarea realizării lor de avizul de specialitate, eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură Galați.

d. plantatie

- intervențiile asupra scuarurilor existente vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse avizului Direcției Județene pentru Cultură Galați;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative;
- se conserva aliniamentul stradal valoros;
- reamplasarea de arbori noi în cazul arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar;

- completarea vegetației de aliniament și a celei din spațiile accesibile public, cu specii vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile (stejari, tei, frasini, paltini, platani), cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați și al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 m înălțime;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- în cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de întreținere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 30% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

## ZIR 9 – Nicolae Bălcescu

ZIR 9 cuprinde ansamblul urban construit de-a lungul str. Nicolae Bălcescu.

ZIR 9 are în componență subzonele istorice de referință: SIR 9a, SIR 9b, SIR 9c, SIR 9d.

### *SIR 9a Ansamblu reprezentativ situat de-a lungul strazii Nicolae Bălcescu*

#### DESCRIERE

##### a. delimitare:

- subzona având ca ax central Str. N. Bălcescu, delimitată la N de Str. Basarabiei, de la limita de vest a ZIR 3 până la Str. Nicolae Bălcescu, inclusiv limitele nordice ale proprietăților de pe Str. Nicolae Bălcescu, la V de limitele posterioare ale proprietăților de pe frontul vestic al Str. Nicolae Bălcescu, de la Str. Basarabiei până la Str. Pieții, de limitele estice ale blocurilor de pe Str. Traian, de la intersecția cu Str. Pieții până la intersecția cu Str. Tecuci, la S de limitele nordice ale blocurilor dintre Str. Traian și Str. Nicolae Bălcescu (zona Albatros), la E de limita de vest a ZIR 3, de la Str. Iancu Fotea până la Str. Basarabiei. Suprafața: 25,1 ha.

##### b. caracteristici:

Parcelarul, fără a fi regulat pe întreaga suprafață a zonei, este rezultatul unor perioade succesive de divizare a terenului, de la cel neregulat al orașului de la sfârșitul epocii premoderne până la reorganizarea unor suprafețe în anii 1960. El prezintă, în consecință, alternanțe de terenuri riguros geometrice cu altele, de forme care tind spre o anumită regularitate. Suprafețele și dimensiunile parcelelor sunt, de asemenea, de o varietate semnificativă, de la terenuri cu suprafețe reduse, ocupate de clădiri până la limita portanței parcelei, la terenuri întinse în care spațiul liber (deseori amenajat ca grădină) este preponderent. Asocierea acestor tipuri de parcele se înscrie într-o structură relativ ordonată suficient de omogenă, diferită de alte tipuri de zone ale orașului.

Țesutul preponderent tradițional, dens construit, cu o densitate medie de monumente clasate, valoarea destul de bine conservată a fondului construit (construcții cu vechimea din secolele XVIII – XIX), caracterul funcțional predominant mixt locuire-servicii-învățământ, varietatea elementelor stilistice, siluetele unor construcții-monument atribuie zonei personalitate.

##### c. evoluție:

Axa străzii Nicolae Bălcescu - zona de țesut mixt, se dezvoltă din str Basarabiei în nord până în Str. Brailei în sud. Este axa secundara nord-sud, tradițională a orașului, traversând zone cu alcătuirii diferite: centrul nou, aparținând sfârșitului anilor 1950, fragmentul centrului vechi și continuarea spre nord a acestuia cu un fragment al extinderii din anul 1837. Mixitatea zonei este rezultatul suprapunerii și alăturării funcțiunii de centru al orașului, a zonei rezidențiale de standard ridicat, alipită centrului, precum și a inserțiilor diferitelor clădiri (și funcțiuni) în zone constituite.

d. agresiuni:

- întreținere deficitară a vegetației de aliniament;
- transformarea domeniului public (străzi și trotuare) în parcaje spontane.
- lipsa unor refugii, caracter liniar, de tranzit, axa străzii Nicolae Bălcescu este percepută ca un coridor pentru fluxurile carosabile nord-sud și de întoarcere de pe Str. Domnească;
- întreținere necorespunzătoare a unor construcții;
- suprafațe noi de slabă calitate.

e. valoare:

- ansamblu urban reprezentativ cu valoare ambientală și de patrimoniu local de locuire individuală cu valoare monumentală;
- mixitate funcțională, cu un fond construit de valoare emblematică. Reprezintă, în tandem cu Str. Domnească, axa culturală, reprezentativă, cu valoare istorică și de patrimoniu local.
- zona în care coexistă locuințe individuale și construcții de interes public într-un raport echilibrat și caracteristic pentru centrul istoric;
- monumente istorice existente în SIR 9a, conform LMI 2010: Casa Gheorghe Florea, cod LMI GL-II-m-B-03053; Casa Armatei, cod LMI GL-II-m-B-03044; Colegiul Vasile Alecsandri, cod LMI GL-II-m-B-03002; Casa dr. Nicolae Alexandrescu – Direcția Județeană de Statistica, cod LMI GL-II-m-B-03003; Fostul consulat cehoslovac, cod LMI GL-II-m-B-03041; Fosta Școală bulgară, cod LMI GL-IV-m-B-03145; Școala specială Simion Mehedinți, cod LMI GL-II-m-B-03001; Casă Str. Tecuci, imobil – farmacie Str. Tecuci nr 40, cod LMI GL-II-m-B-20172.

f. grad de protecție:

- major - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice, ambientale și de mediu natural.

g. intervenții:

- sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice, care păstrează locuirea ca funcțiune predominantă;
- promovarea funcțiilor compatibile zonei protejate și de protecție (sect. II A, pct a);
- evidențierea caracteristicilor morfologice: alternanța spațiu construit / spațiu liber, înălțimea variabilă în limitele scării definite de construcțiile existente, ponderea ridicată a vegetației;
- reabilitarea fondului construit valoros cu valoare de monument și cu valoare ambientală;
- protecția vegetației valoroase atât din incintele clădirilor cât și a celei de aliniament, asigurarea mentenanței acestora și completarea ei acolo unde lipsește;
- înlocuirea arborilor cu factori alergeni pentru spațiul public urban;
- completarea vegetației de aliniament și a celei din spațiile accesibile public, cu specii vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile (stejari, tei, frasinii, paltini, platani), cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați și al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei.

## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturi omogene);
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri, în regim de construire izolat, respectând morfologia actuală a unor areale;
- funcțiuni comerciale sau de servicii amplasate, tradițional, la nivelul parter al clădirilor (mixaj funcțional acolo unde el deja există sau este posibil);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale: creșe, grădinițe, dispensare, școli, licee, biblioteci de cartier etc.;
- dotări de interes public: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii, ateliere tradiționale, sindicate, asociații, învățământ, sănătate, cultură, culte, agrement;

 <p><b>oppidum studio</b></p> <p>architecture   planning   consultancy   research</p> <p>web: <a href="http://www.oppo.ro">www.oppo.ro</a>   email: <a href="mailto:office@oppo.ro">office@oppo.ro</a>   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 ISO 14001 BS OHSAS 18001</p> <p>str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779 <a href="mailto:proiect-galati@clicknet.ro">proiect-galati@clicknet.ro</a> <a href="http://www.proiect-galati.ro">www.proiect-galati.ro</a></p>
--	--

- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni sau al reconstrucției unor clădiri, vor putea fi dispuse la nivelul parter al clădirilor și, eventual, în curți, funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, consignații, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere etc.

**b. utilizări admise cu condiționări:**

- amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, 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.);
- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizare a unor spații în cadrul construcțiilor existente;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane; 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, cu următoarele condiții:
  - (1) funcțiunea să nu implice activități care să atragă staționarea autoturismelor 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.

**c. utilizari interzise:**

- activități incompatibile cu statutul de zonă protejată (pct II.A.a);
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- activitățile care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri, garaje și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi);
- depozitare en-gros;
- activități de producție și de depozitare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR**

**a. caracteristicile parcelor:**

Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppidum.ro   email: office@oppidum.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 · ISO 14001          BS OHSAS 18001</p> <p>str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

În zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parțelularului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni - nespecifice zonei de locuințe individuale.

Se pot accepta modificări ale structurii parțelularului pentru imobilele încadrate în zona construită protejată doar în cazurile în care este demonstrată imposibilitatea rezolvării unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural, prin păstrarea actualei parțelări, iar prin schimbarea parțelării se vor respecta cel puțin următoarele condiții:

- conservarea tipologiei de construire specifică parțelularului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;
- conservarea unei informații minimale referitoare la structura parțelularului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea în expresia arhitecturală a fațadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele).

**b. amplasarea față de aliniament:**

- amplasarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu cu segmente de front continuu, preponderent cuplat sau grupat în funcție de situațiile locale;
- construcțiile de colț se racordează și, eventual se retrag;
- se va respecta, în cazul noilor clădiri, alinierea generală a clădirilor existente la aliniament;
- pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate;
- în cazul discontinuității fronturilor și în cazul percepției din spațiul public a acceselor către curți interioare, a fundăturilor, a spațiilor deconstructurate sau a fondului clădit de calitate precară sau inestetic, se propun completări de front prin elemente de mobilier urban care rezolvă parcurgerea pietonală; ex. pergole dublate de vegetație câșărătoare.

**c. alinierea laterală și posterioară:**

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de limita laterală ale parcelei la o distanță de min. 3,0 metri; (*Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P118-99 pct.2.9.1. pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații*- se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor);
- noile clădiri se pot amplasa retras față de limitele separatoare ale parcelei, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin; în acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al noii clădiri la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

**d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă**

- clădirile vor respecta între ele distanțe cel puțin egale cu jumătate din înălțimea la cornișa 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, dar nu mai puțin de 3 m;
- în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic înscrise în lista Ministerului Culturii sau descoperite în timpul lucrărilor.

## ECHIPAREA CLĂDIRILOR

### a. circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

### b. staționarea autovehiculelor:

- toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public;
- în cazul zonelor cu funcțiunea de locuire, parcare vehiculelor se va admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se va asigura necesarul minim de parcaje pentru dotările publice (câte un loc de parcare la 10-20 salariați), de învățământ (3 locuri de parcare la 12 cadre didactice);
- se va avea în vedere posibilitatea asigurării numărului necesar de locuri de parcare într-o zonă adiacentă, la o distanță de maxim 250 m.

### c. condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale);
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV și de telecomunicații;
- se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor; se vor amplasa în spații protejate și cu vizibilitate indirectă;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele sunt vizibile din spațiul public.

### d. spații libere și plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și alei vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă să se evite mineralizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

### e. împrejmuiri:

- delimitarea spre stradă a proprietăților se va face cu împrejmuiri ce permit vizibilitatea în curțile interioare și al căror soclu, în cazul în care este opac, nu va fi mai înalt de 60 cm măsuțați de la nivelul trotuarului sau al terenului; împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, partea superioară fiind transparentă/semitransparentă și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;
- împrejmuirile vor fi constituite din fier forjat sau plantații de gard viu; se interzice folosirea tablei, a lemnului sau a azbocimentului;
- împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja; se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

## CONFORMAREA CLĂDIRILOR

### a. înălțimi admise:

Construcții existente

	<b>oppidum studio</b>		ISO 9001 · ISO 14001 BS OHSAS 18001
<b>architecture   planning   consultancy   research</b>		str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779	
web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820		proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro	

- clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

#### Construcții noi

- regim de înălțime maxim P+4E, cu înălțimea la cornișă H maxim =15 m și H minim = 3,5 m;
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras 3 m față de planul vertical al fațadei; înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate; se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (15 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei dinspre domeniul public;
- la fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate;
- în interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare;
- în toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit;
- servituți de înălțime (non altius tollendi) sau de amplasare de construcții noi (chiar și de construcții provizorii) se vor introduce în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserică, cupole etc.) și pentru protejarea perspectivelor către construcții de cult sau către diferite ansambluri urbane (piață, fronturi construite tradiționale).

#### b. aspectul exterior:

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pașize sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- ferestre de mansarda/lucarne spre spațiul public (spre strada); acestea se vor face spre curțile interioare;
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- nu se vor utiliza, vizibile din zonele accesibile public, materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.);
- suprafețe vitrate de mari dimensiuni, imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai de persoane atestate de Ministerul Culturii și cu avizul Direcției Județene de Cultură Galați.

#### OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

##### a. procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.):

- pentru construcțiile existente se păstrează procentul actual de ocupare existent al terenului.
- maxim admis: POT maxim = 75% pentru loturile mici (<200,00 mp);  
 POT maxim = 65% pentru loturile medii (200,00 – 500,00 mp);  
 POT maxim = 55% pentru loturile mari (>500,00 mp);

##### b. coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.):

- pentru construcțiile existente se păstrează coeficientul actual de utilizare al terenului;
- la construcțiile noi:  
 CUT maxim = 1,5 pentru înălțimi P+1  
 CUT maxim = 2,0 pentru înălțimi P+1  
 CUT maxim = 2,0 pentru înălțimi ≥ P+2

##### c. alte servituți



 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001   ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- utilizarea materialelor, a tâmplăriei, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. se va realiza cu respectarea caracterului general al zonei și va necesita obținerea avizelor de specialitate de la Direcția Județeană pentru Cultură Galați și de la autoritatea competentă pentru Protecția Mediului Galați, conform legii.

## SPAȚII PUBLICE

### a. traseu

- se păstrează traseul actual ale străzii Nicolae Bălcescu, axa istorică nord-sud a orașului.

### b. profil transversal

- se păstrează profilul actual al străzii Nicolae Bălcescu.

### c. echipare și amenajare

- nu exista condiționari stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și conditionarea realizării lor de avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați.

### d. plantație

- intervențiile asupra spațiilor verzi existente vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse avizului autorității competente pentru protecția mediului.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative;

- toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 m înălțime;

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

- reamplasarea de arbori noi în cazul arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar;

- în grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 30% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

## **ZIR 21 - Zona de protecție a zonelor construite protejate**

ZIR 21 cuprinde zona de protecție a zonei construite protejate din municipiul Galați.

ZIR 21 are în componență subzonele istorice de referință: SIR 21a, SIR 21b, SIR 21c, SIR 21d.

### ***SIR 21a Construcții individuale pe lot în țesut tradițional***

#### DESCRIERE

##### a. delimitare:

- cuprinde subzona fronturilor de pe Str. Venus, Str. Meseriasilor, Str. Traian, nr impare de la intersecția cu Str. Venus până la intersecția cu Str. Meseriasilor, frontului de pe Str. Alexandru Cel Bun, nr. pare de la intersecția cu Str. Venus până la intersecția cu Str. Meseriasilor, fronturilor sudice de pe Str. Paunului și Str. Randunelelor, de pe Str. Dr. Al. Camabel, fronturilor de blocuri D și C de pe Str. Traian, frontului de pe Str. Tecuci la intersecția cu Str. Traian, fronturilor de pe străzile Plantelor, Mihai Eminescu și Sf. Spiridon, frontului sudic de pe Str. Mavromol, vis-a-vis de Biserica Mavromol, frontului vestic de pe Str. Dogariei, de la intersecția cu Str. Apollon până la intersecția cu Str. Farului, frontul estic de pe Str. Al. Ioan Cuza, de la intersecția cu Str. Moruzzi până la intersecția cu Str. Vadul Cărăbuș și în continuare spre N zona verde de taluz până la Str. Gării;

##### b. caracteristici:

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppo.ro   email: office@oppo.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 · ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

- țesut tradițional rezidențial, cu loturi mici, cu construcții individuale pe lot, definit de străzi cu traseu regulat, caracterizat prin diversitate tipologica, cu loturi de forme foarte diferite și neregulate și dimensiuni mici (mai mici de 200 mp) și medii (între 200 și 500 mp)
- regim de construire preponderent discontinuu, cu segmente de front continuu (Str. Tecuci, Str. Mihai Eminescu), cu clădiri dispuse pe aliniament izolate sau grupate de înălțimi variabile, în limite determinate;
- funcțiunea dominantă este locuirea; este vizibilă o anumită stare de degradare fizică a construcțiilor existente;

**c. evoluție:**

- zonă cu funcțiunea predominantă de locuire, zonă de confluență între arhitectura veche a orașului și noile intervenții și inserții de după cel de-al doilea război mondial.

**d. agresiuni:**

- lipsa locurilor de parcare;
- întreținerea necorespunzătoare a fondului clădit și a spațiilor verzi publice și private;

**e. valoare:**

- țesut rezidențial tradițional tipic, cu un fond construit de valoare inegală;
- zona în care sunt preponderente locuințe individuale și spații verzi publice/de aliniament;
- fără valoare de monument istoric clasat sau propus spre clasare;

**f. grad de protecție:**

- redus.

**g. intervenții:**

- sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice și care promovează locuirea ca funcțiune predominantă.
- se impune conservarea caracterului prin intervenții de reabilitare și potențare a fondului construit și păstrarea spațiilor verzi publice;
- evidențierea caracteristicilor morfologice: alternanța spațiu construit / spațiu liber, înălțimea variabilă (P-P+2) în limitele scării actuale definite de clădirile existente;
- asanarea fondului construit de slabă calitate;
- protecția vegetației valoroase.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**a. utilizări admise:**

- construcțiile de locuit, respectiv locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), spații verzi publice sau private și de aliniament;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale creșe, grădinite, dispensare, școli, licee, biblioteci de cartier etc;
- funcțiuni comerciale sau de servicii amplasate, tradițional, la parterele locuințelor (mixaj funcțional acolo unde el deja există sau este posibil).

**b. utilizări admise cu condiționări:**

- se admit utilizări pentru servicii de turism sau mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 pre colectare 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);

**c. utilizări interzise:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR

### a. caracteristicile parcelelor:

- se menține tipologia parcelarului existent definit de străzi cu traseu regulat, caracterizat prin diversitate tipologica, cu loturi mici și medii, de forme diferite și neregulate (loturi individuale) și cu front mijlociu la strada 10-20m;
- regim de construire discontinuu, cu clădiri izolate sau cuplate, după caz;
- se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.
- modificările asupra parcelarului vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului pentru imobilele încadrate în zona construită protejată doar în cazurile în care este demonstrată imposibilitatea rezolvării unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural, prin păstrarea actualei parcelări, iar prin schimbarea parcelării se vor respecta cel puțin următoarele condiții:

- conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;
- conservarea unei informații minime referitoare la structura parcelarului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea în expresia arhitecturală a fațadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele).

### b. amplasarea față de aliniament:

- amplasarea clădirilor noi se va face respectând alinierea clădirilor existente, sau, după caz, respectând retragerile existente față de aliniament a clădirilor învecinate;

### c. alinierea laterală și posterioară:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de limita laterală ale parcelei la o distanță de minim 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

### d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cel puțin cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- 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, dar nu mai puțin de 3,0 m.

## ECHIPAREA CLĂDIRILOR

### a. circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilități motorii;

### b. staționarea autovehiculelor:

- parcare vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- este interzisă staționarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- în cazul în care staționarea autovehiculelor nu este posibilă în interiorul parcelei, se va avea în vedere asigurarea numărului necesar de locuri de parcare într-o zonă adiacentă, la o distanță de maxim 250 m.

### c. condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale);
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor; se vor amplasa în spații protejate și cu vizibilitate indirectă;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către strada, sau pe cele laterale vizibile din spațiul public.

### d. spații libere și plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și alei vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- se va evita mineralizarea integrală a spațiilor neconstruite.

### e. împrejmuiri:

- împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, va avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de circa 0.60 m., iar partea superioară va fi transparentă/ semitransparentă; poate fi dublată de gard viu spre interior;
- împrejmuirea spre limitele laterale și posterioare va avea înălțimea de maxim 2,0 metri și va fi opacă.

## CONFORMAREA CLĂDIRILOR

### a. înălțimi admise:

- înălțimea maximă admisă pentru funcțiunile existente sau propuse: P+2E, Hmaxim = 11 m la cornișă.
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 3 m față de planul vertical al fațadei vizibile în spre strada. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate.
- servituți de înălțime (non altius tollendi) sau de amplasare de construcții noi (chiar și de construcții provizorii) se vor introduce în vecinătatea accentelor verticale istorice (turlă de biserică, cupole etc.) și pentru protejarea perspectivelor către construcții de cult sau către diferite ansambluri urbane (piață, fronturi construite tradiționale).

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppidum.ro   email: office@oppidum.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 · ISO 14001          BS OHSAS 18001          str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

**b. aspectul exterior:**

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni, imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

**OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI**

**a. procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.):**

- maxim admis: POT maxim = 60% pentru loturile mici (<200,00 mp);
- POT maxim = 50% pentru loturile medii (200,00 – 500,00 mp);
- POT maxim = 45% pentru loturile mari (>500,00 mp),
- cu condiția asigurării unei suprafețe de spațiu verde de minim 10 % din suprafața parcelei.

**b. coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.):**

- CUT maxim = 1,7 pentru loturile de dimensiuni mici
- CUT maxim = 1,5 pentru loturile de dimensiuni medii
- CUT maxim = 1,3 pentru loturile de dimensiuni mari

**SPAȚII PUBLICE**

**a. traseu**

- se păstrează traseele actuale ale străzilor adiacente subzonelor de protecție: str. Venus, Str. Alexandru cel Bun, str. Meseriasilor, str. Traian, str. Al. Ioan Cuza, str. Mihai Eminescu.

**b. profil transversal**

- se păstrează profilele actuale ale străzilor adiacente subzonelor de protecție: str. Venus, str. Alexandru cel Bun, str. Meseriasilor, str. Traian, str. Al. Ioan Cuza, str. Mihai Eminescu.

**c. echipare și amenajare**

- nu exista condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și conditionarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice
- Spații verzi clasate

**d. plantație**

- întreținerea spațiilor publice plantate (vegetație de aliniament, scuaruri verzi) se va face periodic la interval regulat;
- intervențiile vor conserva aliniamentul stradal valoros;
- curțile interioare accesibile publicului, unde este cazul, vor fi tratate cu plantații decorative;
- toate parcajele vor fi plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 m înălțime;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- completarea vegetației de aliniament și a celei din spațiile accesibile public, cu specii vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile (stejari, tei, frasini, paltini, platani), cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați și al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei;
- în cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de întreținere.

 <p><b>oppidum studio</b>          architecture   planning   consultancy   research          web: www.oppis.ro   email: office@oppis.ro   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001 : ISO 14001          BS OHSAS 18001</p> <p>str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779          proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro</p>
---	---

## DEFINITII SI TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**ALINIAMENTUL PARCELEI** - linia de demarcatie între parcelă si domeniul public.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia imaginară pe care sunt dispuse fatadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spatiul dintre aliniament si alinierea clădirilor este permisă construirea împrejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

**ANEXE ALE LOCUINTELOR** - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 masini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deservesc tehnico-edilitar constructia principală sau desfășurării unor activități de loisir.

**ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE** – grupări coerente de constructii edificate concomitent, destinate locuirii colective si activităților conexe acestora si de spatii libere (plantate, dalate sau neamenajate) situate între sau în proximitatea acestora. Limitele ansamblurilor sunt considerate a fi liniile de demarcatie ale interventiei urbane față de tesutul urban înconjurător (de altă natură).

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafata construita desfășurată a constructiei (Sd) si suprafata terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

În calculul suprafetei construite desfășurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate în subteran, suprafetele balcoanelor si ale teraselor deschise si nici cea a podurilor neutilizabile.

În cazul mansardelor, se consideră conventional o suprafată egală cu 60% din suprafata nivelului curent.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a cut) restul terenului rămâne neconstruibil chiar si în situatia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

**COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI VOLUMETRIC (Cut**

**VOLUMETRIC)** - reprezintă raportul dintre volumul constructiei (V) si suprafata terenului (St).

$$CUT = V / St$$

Se foloseste in zone industriale sau in care predomină constructii de tip hală, caz in care indicatorul „suprafată desfășurată” devine irelevant.

In calculul volumului nu sunt incluse spatiile amplasate in subteran.

**CONSTRUCTII CUPLATE / ÎNSIRUITE** – constructii situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate .

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

**ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ LA CORNISĂ** - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în lanul fatadei între teren și cea mai înaltă cornisă / streasină a clădirii.

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

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

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

Parcelare (conf. L. nr. 350/2001) - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

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

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

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

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

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

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip PUD (prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile 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).

**COMASARE** - operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul RLU.

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției (Sc) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului (St).

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

În calculul proiectiei nu vor fi incluse consolele în afara planului fatadei, balcoanele închise sau deschise si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de lumină / aerisire cu suprafata până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafata construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar si în situatia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCTIILOR – distanta minimă obligatorie măsurată între constructie si una dintre limitele laterale ale parcelei; distanta se va măsura din punctul de pe conturul constructiei (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCTIILOR –distanta minimă obligatorie asigurată între constructie si limită posterioară a parcelei; distanta se va măsura din punctul de pe conturul constructiei (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

#### CONDITII DE PROTECTIE A RETELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

##### REțele ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

**STAS 8591/1-91** - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură"

stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la functiile constructiile și drumuri, functie de asigurarea executiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protectiei sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de înghet;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de **3,00 m** de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la minim **0,40 m** și totdeauna deasupra canalizării.

**Ordinul 119/2014** al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populatiei, stabilește:

- Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
- Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejata impotriva tuturor activitatilor poluatoare prin perimetre de protectie sanitara si prin controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale in vigoare. Stabilirea perimetrelor de protectie sanitara se face individualizat pentru fiecare sursa, pe baza studiului de specialitate, in conformitate cu standardele in vigoare si cu legislatia din domeniu in vigoare.
- Sursele de apa de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie sa fie amplasate si construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, sa fie protejate contra siroirilor de ape si impotriva inundatiilor. Zona de



 <p><b>oppidum studio</b>  <b>architecture   planning   consultancy   research</b>          web: <a href="http://www.oppo.ro">www.oppo.ro</a>   email: <a href="mailto:office@oppo.ro">office@oppo.ro</a>   telefon/ fax: 0236.411.820</p>	 <p>ISO 9001   ISO 14001          BS OHSAS 18001</p> <p>str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779  <a href="mailto:proiect-galati@clicknet.ro">proiect-galati@clicknet.ro</a> <a href="http://www.proiect-galati.ro">www.proiect-galati.ro</a></p>
---	--

extractie trebuie sa fie protejata sanitar, in conformitate cu normele legale in vigoare, astfel incat sa se previna accesul public si al animalelor. De asemenea, zona trebuie sa fie prevazuta cu panta de scurgere pentru prevenirea baltirii apei in sezoanele cu precipitatii atmosferice.

- Sursele de apa de suprafata trebuie sa fie protejate de activitatile poluatoare, in conformitate cu prevederile legale in vigoare
- Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea rezidurilor lichide(Cap.4):
- Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.
- Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie intretinute permanent in buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.
- In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a apelor uzate, cu luarea masurilor de protejare a mediului si sanatatii.
- Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloidmenajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

#### REțele ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

---

Culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene de medie tensiune LEA 20kV vor avea o latime de 24 m, iar pentru liniile electrice aeriene de inalta tensiune vor avea urmatoarele latimi:

- pentru LEA 110kV- 37m;
- pentru LEA 220kV- 42m;
- pentru LEA 400kV- 54m

Prin culoar de protectie se intelege suprafata de teren situata de-a lungul liniei electrice aeriene si spatiul aerian de deasupra sa in care se impun restrictii si interdictii din punct de vedere al coexistentei liniei cu elemente naturale, obiecte, constructii, instalatii.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (statii și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proprietarul și administratorul rețelei.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- REȚELE AERIENE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ (conf. Ordinului nr. 4/2007 al

Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE – MO 259 / 18.04.2007)

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;

- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;

- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;

- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

#### REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale – MO 960 bis / 29.11.2006"

- 2 x 20 = 40 m [conf. art. 6.21 "Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.)]

- Zona de siguranță sonde de gaze Ø 100 m (raza = 50 m)

- Zona de siguranță sonde de titei Ø 100 m (raza = 50 m)

Distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m

- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS8591/91, din care se anexează un extras.

Distantele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

DISTANTELE MINIME DINTRE CONDUCTELE SUBTERANE DE GAZE NATURALE ȘI DIFERITE INSTALATII, CONSTRUCTII SAU OBSTACOLE

Conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPE 2008

Nr. crt.	Instalatia, constructia sau obstacolul	Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de Terenuri susceptibile a fi onstruite	1	1	2	2	2	3
2	Cladiri fara subsoluri	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalatii telefonice, televiziune etc.	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1.5	1	1	1.5
5	Conducte de apa, cabluri electrice de forta, cabluri telefonice montate direct in sol, cabluri TV sau caminele acestor instalatii	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6
6	Camine pentru rețele termice, telefonice si canalizare sau alte camine subterane	0.5	0.5	1	1	1	1
7	Copaci	0,5	0.5	0.5	1.5	1.5	1.5
8	Stâlpi	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
9	Linii de cale ferata, exclusiv cele din statii, triaje si incinte industriale:	1.5*	1.5*	1.5*	2*	2*	2*
	• In rambleu • In debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**	5,5**

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

\*) De la piciorul taluzului

\*\*\*) Din axul linei de cale ferată

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de ontaj fiind de 0,90 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2,00 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20,00 m de calea ferată electrificată și/sau linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

DISTANȚELE DE SECURITATE ÎNTRE STATII SAU POSTURI DE REGLARE SAU REGLARE – MĂSURARE ȘI DIFERITE CONSTRUCTII SAU INSTALATII

Conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

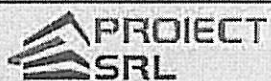
NR. CRT	Destinația construcțiilor invecinate	Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:								
		până la 6.000 [m <sup>3</sup> /h]			6.000 ... 30.000[m <sup>3</sup> /h]			peste 30.000 [m <sup>3</sup> /h]		
		Presiunea la intrare [bar]								
		< 2	2...6	>6	< 2	2...6	>6	<6	>6	
1	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27	
	- rezistență redusă la foc	7	10	15	12	15	20	25	30	
	- risc mediu sau redus de incendiu	7*	10	12	10	12	15	20	25	
2	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27	



oppidum studio

architecture | planning | consultancy | research

web: www.oppo.ro | email: office@oppo.ro | telefon/ fax: 0236.411.820



ISO 9001 - ISO 14001  
BS OHSAS 18001

str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779  
proiect-galati@clicknet.ro www.proiect-galati.ro

3	Cladiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unitatilor industriale)	7*	10	12	10	12	15	20	25
	- rezistenta mare la foc - rezistenta mica la foc	7	12	15	12	15	20	25	30
4	Linii de cale ferata	20	20	20	20	20	20	25	30
	- curenta - de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6	Linii electrice de inalta tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

\*) Statii de capacitate până la 1.000 m<sup>3</sup> (și presiune de intrare < 2 bar) se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu conditia ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe o lungime care depășește cu 5,00 m limitele statiei în ambele directii și pe o înălțime de 3,00 m deasupra statiei.

\*\*) Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 mc/h și presiune de intrare < 2 bar, distanta minimă este de 1,50 m.

#### TRANSPORTURI RUTIERE

#### SECȚIUNEA I - PREVEDERI GENERALE

Strazile de pe teritoriul studiat vor respecta prevederile legale in vigoare (Ordinul nr. 49 din 27.01.1998, STAS10144/2-91 RTC.)

Zona de protecție pentru drumurile de pe raza teritoriului studiat vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43 din 1997 cu completarile și modificările ulterioare:

Categoria drumului	Autostrada	Drum Național	Drum Județean	Drum Comunal
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

## SECȚIUNEA II - NORME PENTRU DIMENSIONAREA ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

Strazile din localitățile rurale sunt clasificate în raport cu intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- Strazi de categoria a III-a – de colectare – 2 benzi – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre strazile de legătură sau magistrale

- Strazi de categoria a IV-a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus

Categoria strazii	Numarul benzilor de circulație	Lațimea părții carosabile	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, în m
III	2	7,00	- Trotuar - Fasie liberă - Latime totală	- 2,00 - 1,50 - 14,00
		6,00	- Trotuar - Fasie liberă - Latime totală	- 2,00 - 1,50 - 13,00
IV	1	3,50	- Trotuar - Fasie liberă - Latime totală	- 1,00 - .... - 5,50
		3,00	- Trotuar - Fasie liberă - Latime totală	- 1,00 - ..... - 5,00

- Trotuarele la strazile din localitate sunt de regula, separate de partea carosabila printr-o fisie libera rezervata pentru amplasarea pomilor, a instalatiilor subterane, a stilpilor de iluminat si de Telecomunicaçõesii.

- Fasia libera la strazile de categoria III poate fi prevazuta numai in cazul cind distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale strazilor permite existența acestora; in caz contrar trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

- Artera de circulație cu traseu infundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m si va fi prevazuta la capatul infundat cu bucla pentru intoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m

#### **PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE conform Legii nr. 422/2001**

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Până la instituirea zonei de protectie a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protectie suprafata de jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- rază de 100 m în localități urbane,

În zonele de protectie ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea interventiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de constructii parazitare) este necesară realizarea unor documentatii de urbanism de tip P.U.Z.

#### **ORDIN Nr. 119/2014 pentru aprobarea NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI**

##### ART. 5

(1) Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

(2) Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.

##### ART. 10

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.



 <b>oppidum studio</b> architecture   planning   consultancy   research web: <a href="http://www.oppo.ro">www.oppo.ro</a>   email: <a href="mailto:office@oppo.ro">office@oppo.ro</a>   telefon/ fax: 0236.411.820	 <b>PROIECT SRL</b> ISO 9001 / ISO 14001 SS OHSAS 18001 str. Navelor nr3, Galati 800030 Tel/Fax: 0236411779 <a href="mailto:proiect-galati@clicknet.ro">proiect-galati@clicknet.ro</a> <a href="http://www.proiect-galati.ro">www.proiect-galati.ro</a>
---	---

ART. 10

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

ART. 12

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

ART. 14

Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.