

Nr. proiect

19661/01.02.2021

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlu:

„Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru Faleza Dunării Galați”, Municipiul Galați

VOLUMUL 2



Beneficiar:

MUNICIPIUL GALAȚI

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Master Urb. - peis. Răscol Mihail Cristian

Revizia 9/10.2024



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

CUPRINS

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	3
1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism	3
1.4. Derogări de la prevederile regulamentului	4
1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism	4
1.6. Condiții de aplicare	4
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	5
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	6
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	7
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	8
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	8
2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor	9
2.9. Circulații și accese carosabile, pietonale	9
2.10. Staționarea autovehiculelor	10
2.11. Înălțimea maximă a clădirilor	12
2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții	13
2.13. Aspectul exterior al construcțiilor	13
2.14. Recomandări privind soluțiile minime de fundare (conform Studiului Geotehnic)	14
2.15. Recomandări privind soluțiile de sistematizare a amplasamentului	15
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
CAPITOLUL IV – PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE	19
4.1. CB – FUNCȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL – INSTITUȚII ȘI SERVICII	19
4.2. CBf – FUNCȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL AFERENTĂ FALEZEI DUNĂRII	25
4.3. IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	29
4.4. L – ZONA DE LOCUIT	33
4.4.1. L1 – LOCUIRE INDIVIDUALĂ SI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ ȘI MEDIE - H max = 16 m.	33
4.4.2. L2 și L3 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE SI MARE – SITUATE IN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE (L2 – H max = 15 m, L3 – H max = 33 m)	38
4.5. M – ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE	43
4.5.1. M1 – ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE (H max = 16 m)	43
4.5.2. M2 – ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE (H max = 20 m)	49
4.6. DS – DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERS MUNICIPAL - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	54
4.7. T - ZONA TRANSPORTURILOR	59
4.7.1. T1 – PIEȚE URBANE PUBLICE REPREZENTATIVE	59
4.7.2. T2 – ZONĂ TRANSPORTURI FLUVIALE ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATE ACESTORA	63
4.7.3. T3 – TERMINAL TRANSPORT IN COMUN, PARCARI SI ACTIVITATI ASOCIATE ACESTORA	67
4.8. V1 – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI, PLANTAȚII DE ALINIAMENT, FÂȘII PLANTATE, SPAȚII PLANTATE PE TALUZURI, SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII DE CIRCULAȚIE	70
4.9. V2 – ZONĂ SPAȚIILOR VERZI AFERENTE FALEZEI DUNĂRII	76
4.10. PV – POL DE AGREMENT ȘI RELAXARE	83

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru Faleza Dunării Galați”, Municipiul Galați

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1.1. *Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.*

1.1.2. *Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.*

1.1.3. *Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.*

1.1.4. *Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.*

1.1.5. *Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.*

1.1.6. *Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la zona falezei Dunării și a zonei Văii Țiglinei din Municipiul Galați, localizate în intravilanul municipiului Galați, în suprafață de aproximativ **114,3 hectare** și care cuprind atât terenuri din proprietatea privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și imobile care aparțin domeniului public.*

1.1.7. *Zona studiată va fi identificată parțial ca UTR 28 – Parc, parțial ca UTR 31 – Pol urban principal – centru de afaceri și parțial ca UTR 32 – Pol de agrement principal – Faleza Dunării, precum se regăsesc în Planul Urbanistic General al municipiului Galați, respectiv *Regulamentul Local de Urbanism* în vigoare.*

1.1.8. *Din zona studiată se exclude ZCP Biserica Precista, reglementată prin Plan Urbanistic Zonal “Zone construite protejate ale municipiului Galați”, în vigoare.*

1.1.9. *Se exclud din prezenta documentație zonele construite protejate (ZCP), iar pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, se va aplica Plan Urbanistic Zonal “Zone construite protejate ale municipiului Galați”, în vigoare.*

1.1.10. *Se exclud din prezenta documentație zonele cu potențial arheologic reperat sau al zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați).*

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Planul Urbanistic General al Municipiului Galați aprobat prin HCL nr. 62 din 26.02.2015, rectificat prin HCL nr. 465 / 2019.*
- *Plan Urbanistic Zonal “Faleza Dunării Galați”, Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 64 din 26.02.2015*
- *Plan Urbanistic Zonal “Zone construite protejate ale municipiului Galați”, aprobat prin H.C.L. nr. 63 din 26.02.2015.*
- *H.C.L. nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „**Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru Faleza Dunării Galați**”, Municipiul Galați se aplică zonei studiate prin PUZ, respectiv zona fazei Dunării de-a lungul B-dului Marea Unire, zona „Valea Țiglinei” cu Parcul Cloșca, și zona de agrement B-dul Dunărea. Zona de studiu aferentă Planului Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- Subzona 1 - reprezintă teritoriul de a lungul fluviului Dunărea așa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic Zonal Faleza Dunării Galați aprobat prin H.C.L.G. nr. 64/26.02.2015, de la Oficiul Registrului Comerțului până la și inclusiv Uzina de Apă și proprietatea PROPLAST MEDI SRL dar fără a încadra zona „plaja Dunărea”.

- Subzona 2 - delimitată la nord-est de str. Cloșca, la nord-vest de str. Brăilei, la sud-vest de str. Stadionului, la sud-est de limita imobilelor cu nr. cad. 104585, nr. cad. 112900 și de limita imobilului stadion "Nicolae Rainea" (nr. cad. 110063) și la est de str. Saturn.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriu delimitat prin **"Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru Faleza Dunării Galați"**, (conform planșei 03.Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională).

1.4. Derogări de la prevederile regulamentului

Derogări de la prevederile prezentului regulament referitoare la aliniere, retrageri față de limitele laterale și posterioare sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;*

1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament detaliază prevederile generice din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. nr. 525/1996) și din Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465 / 2019.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, autoritatea publică locală va interpreta și stabili justificat soluția de reglementare în funcție de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Galați și prevederile Regulamentului General de Urbanism (H.G.R. nr. 525/1996).

1.6. Condiții de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în zona de studiu PUZ. Odată cu aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrațiilor publice locale.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului care a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
 - *Căi de acces/ străzi, pentru acestea aplicându-se profiluri transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor care intră în proprietate publică.*

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Pentru suprafețele reglementate prin Planul Urbanistic Zonal “Faleza Dunării Galați”, Municipiul Galați aprobat prin H.C.L. nr. 64 din 26.02.2015, care nu mai sunt cuprinse în zona de studiu a documentației prezente - “Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru Faleza Dunării Galați”, în momentul intrării în vigoare a documentației – se vor aplica reglementările stabilite și aprobate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Galați aprobat prin H.C.L. nr. 62 din 26.02.2015, rectificat prin HCL nr. 465 / 2019.

Prescripțiile specifice fiecărui U.T.R. se vor corela cu prescripțiile generale cuprinse în Capitolul II din prezentul R.L.U..

Acolo unde nu sunt făcute precizări pentru fiecare U.T.R., zonă funcțională în parte, vor fi aplicate prevederile Capitolului II din prezentul R.L.U.

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

Zona de studiu PUZ este situată în intravilan și cuprinde atât terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și terenuri care aparțin domeniului public. Conform PUG Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019, zona de studiu se află în zona centrală protejată, parțial în UTR 28 – Parc, parțial în UTR 31 – Pol urban principal – centru de afaceri și parțial în UTR 32 – Pol de agrement principal – Faleza Dunării.

Obiectivul este situat în Municipiul Galați, intravilan, zona falezii Dunării de-a lungul B-dului Marea Unire, zona „Valea Țiglinei” cu Parcul Cloșca, și zona de agrement b-dul Dunărea.

În ceea ce privește păstrarea integrității mediului, deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil pe categorii și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punctul de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

În zona strada Domnească nr. 7 se propune zona de protecție aferentă stației de monitorizare a calității aerului GL2, aprobată prin *Ordinul Ministerului Mediului nr. 657/2018, incluse în Rețeaua Națională de Monitorizare a Calității Aerului.*

Conform legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, Art 41: În zona de protecție aferentă stației de monitorizare a calității aerului GL2 este interzisă executarea oricăror lucrări sau desfășurarea oricăror activități care ar putea influența reprezentativitatea datelor de calitate a aerului înconjurător, fără informarea prealabilă a autorităților publice teritoriale pentru protecția mediului

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

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism*.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii ale construcțiilor de la drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

c) Amplasarea față de aliniament:

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

- În cadrul **țesutului existent**, se va respecta retragerea existentă;
- În cadrul **țesutului neconstituit**, se respectă retragerea de **minim 3,00 m**.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale este de **2,00 metri pe o latură și 1,00 metru pe cealaltă latură**, iar distanța minimă față de limita posterioară este de **3,00 metri**.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc).
 - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de **3,50 m**, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de **1,50m**.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire și de salubritate, conform legislației în vigoare.

Prin excepție retragerile minime se pot stabili pe baza documentațiilor de urbanism de tip PUD aprobate conform legii.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectându-se normativul *P118-99*

- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

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.

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

- Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și de capacitatea acestora de a permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale considerate curate la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcurile și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/ sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate.

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare tehnico-edilitară ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

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

- 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 recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și comerciale/ industriale.

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

- În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

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

- Colectarea apelor meteorice din zona Falezii se va face, după caz, ori în colectorul principal de la baza taluzului, ori se vor dirja spre malul Dunării.

- 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 amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonie mobilă și a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații;

- 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.

- Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din *Legea 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale*

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

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

- În cadrul incintei Uzinei de apă 1, sunt rețele ale sistemului actual de alimentare cu apă care este necesar să fie păstrate. Propunerile de restructurare funcțională a zonei se vor face cu avizul expres al administratorului rețelelor de apă la nivel municipal.

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

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu *Legea 350/ 2001* privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr. 2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime stabilit.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

a) Platformele destinate parcarilor autovehiculelor la cota terenului amenajat în afara construcțiilor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu;

b) Se va asigura o suprafață minimă ocupată de spațiu verde amenajat, în funcție de funcțiunea specifică. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accesuri.

Conform legislației în vigoare este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria

spațiilor verzi publice, conform *Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.*

Suprafețele acoperite cu dale înierbate sau cu alte materiale ce nu constituie specii vegetale nu vor fi incluse în categoria spațiilor verzi, cu respectarea prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată.*

Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, trebuie să corespundă precizărilor Noului Cod Civil.

Acolo unde este necesară separarea spațiului cu acces limitat de spațiul public cu acces nelimitat, aceasta se poate face prin garduri astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, gardurile vor avea un soclu opac de 20-40-60 cm, partea superioară fiind transparentă realizată din panouri din elemente metalice și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00m.
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Tratatamentul architectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

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

Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

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

Se interzice orice construcție, cu excepția celor menționate mai sus, în interiorul zonei neconstruibile, definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic ¹.

2.9. Circulații și accese carosabile, pietonale

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

Se va ține cont de reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465 / 2019.*:

- *parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri dintr-o*

¹ Studiu geotehnic și hidrogeotehnic PUZ "Actualizare Faleza Dunării Galați"

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;*
- *accesele 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.*

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform Anexei nr. 4 a *Regulamentului General de Urbanism* (aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996).

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

Căile de circulații pietonale (inclusiv piste de alergare, role și biciclete) propuse pe Faleza Inferioară și Valea Țiglinei sunt circulații de utilitate publică.

Toate zonele de agrement vor fi dotate și echipate cu mobilier și echipament urban, adaptate persoanelor cu dizabilități și cu nevoi speciale.

Accesul către zonele de agrement va fi adaptat persoanelor cu dizabilități.

2.10. Staționarea autovehiculelor

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

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

Pentru construcțiile de locuințe se vor aplica prevederile H.C.L. nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea *Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați*, conf Art 3. al Anexei:

Construcții de locuințe individuale, colective sau semicolective: locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

o	Categorii de locuințe	Număr minim de parcări
1.	Locuințe individuale	
	Locuință cu suprafața construită desfașurată de maxim 150 mp	1 loc parcare / o locuință
	Locuință cu suprafața construită desfașurată mai mare de 150 mp și mai mică de 300 mp	2 locuri de parcare / o locuință
	Locuință cu suprafața construită desfașurată mai mare de 300 mp	3 locuri de parcare / o locuință
2.	Locuințe colective sau semicolective	
	Unitate individuală cu suprafața construită desfașurată de maxim 120 mp	1 loc parcare / o unitate individuală
	Unitate individuală cu suprafața construită desfașurată mai mare de 120 mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuală

Pentru celelalte construcții se vor aplica reglementările P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. nr. 465 / 2019, și anume:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative si de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați si 1 loc suplimentar pentru microbuze; - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale; - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare; - 1 loc parcare la 10-30 salariați si un spor de 20% pentru invitati pentru sediile de partid, sedii de syndicate,culte,fundatii,organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, sedii de birouri.
Construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri)	- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienti; - in functie de destinatia cladirii, amplasament si capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate impreuna cu cele pentru clienti, adiacent drumului public.
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp; - 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp; - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp; - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa; - la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Constructii de cult	- minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	- 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee; - 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, săli polivalente
Constructii invatamant	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice; - pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Constructii de sanatate	- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii.
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive; - 1 loc parcare/30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii; - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare; - 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; - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

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 Anexei nr. 5 a *Regulamentului General de Urbanism* (aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996).

În toate tipurile de parcaje precizate mai sus se vor prevedea puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice, conform precizărilor și respectând condițiile de amplasare din *Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor*, republicată, și a *normativului NP 127:2009*.

2.11. Înălțimea maximă a clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat/ cota terenului sistematizat (CTA/CTS), în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu**.

2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planurilor Urbanistice de Detaliu.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- a. Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează)
- b. Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan
- c. Documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale
- d. Documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD sau documentațiile tehnice pentru autorizarea oricăror lucrări, întocmite pentru imobile cu amplasament în interiorul zonei de restricție ce poate fi identificată în planșele de încadrare și de reglementări urbanistice drept **“Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – Hmax = 30 m (de la cota terenului)”**

Administrația publică locală va solicita prin certificatele de urbanism eliberate avizul organelor Poliției de Frontieră Române, în condițiile specificate de *art. 39 din OUG nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României*.

În cazul investițiilor importante, cum ar fi: centre comerciale cu suprafața de vânzare mai mare de 400 mp sau pentru orice altă investiție cu Sd > 600 mp, inclusiv locuințe colective, regimul de construire se va stabili prin PUD, cu excepția situațiilor care conform legislației specifice de elaborare, este necesară elaborarea unui PUZ.

2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (4) Fațadele vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției de pe mal cât și cea de pe cursul Dunării.
- (5) Este interzisă, prin prezentul Regulament, amplasarea de banere, mesh-uri sau panouri publicitare de mari dimensiuni pe fațadele clădirilor vizibile din circulațiile publice; sunt exceptate acele reclame care fac parte din arhitectura clădirii și nu conduc la deprecierea sau ascunderea elementelor arhitecturale (goluri, decorații, etc).

- (6) Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/fațade.
- (7) Se interzice modificarea arhitecturii fațadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.
- (8) Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc)
- (9) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor si anexelor
- (10) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz si altele asemenea)
- (11) Se vor evita paștele si imitațiile unor stiluri arhitecturale existente si imitarea materialelor naturale.
- (12) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei si de caracteristicile clădirilor invecinate.

2.14. Recomandări privind soluțiile minime de fundare (conform Studiului Geotehnic)

Stabilirea adâncimii de fundare se va face ținând seama de următoarele criterii geotehnice, hidrogeologice și climatice:

- Adâncimea la care apare un strat de pământ cu capacitate portantă adecvată;
- Nivelul (nivelurile) apei (apelor) subterane și presiunea apei (apa cu nivel liber, apa sub presiune) în corelare cu problemele care pot apărea în timpul execuției sau în exploatare;
- Mișcări posibile ale terenului și reduceri ale rezistenței stratului portant, provocate de curgerea apei, de efectele climatice sau de lucrările de execuție;
- Prezența pământurilor dificile de fundare - PSU;
- Adâncimea până la care se pot produce degradări prin îngheț;
- Prezența de materiale solubile (carbonat de calciu, roci saline, etc.).

Adâncimea minimă de fundare se stabilește ca fiind adâncimea cea mai mare care rezultă în funcție de criteriile menționate mai sus, coroborat cu regimul de înălțime și sistemul structural al construcției. Condițiile ce trebuie îndeplinite pe amplasament sunt descrise în continuare după cum urmează:

- Adâncimea maximă de îngheț este -1,00m față de cota terenului natural (C.T.N) sau amenajat (C.T.A.);
- Fundațiile indirecte să fie dimensionate și adaptate condițiilor specifice de pe amplasament, astfel încât încărcările transmise de construcții prin intermediul acestora să nu acționeze ca încărcări suplimentare asupra falezii inferioare/superioare și a zonei de racord dintre acestea (taluz), ci să fie distribuite în adâncime, la fundamentul tehnic al zonei;
- Evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic fără a realiza lucrări care pot bara căile naturale de scurgere a apei către emisarii naturali și artificiali în funcțiune conducând la ridicarea nivelului apei subterane;
- Incintele săpăturilor pentru fundații vor fi amenajate cu pante și echipate cu instalații de pompare, astfel încât să permită colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații pe toată durata execuției lucrărilor;
- Se recomandă realizarea compactării fundului săpăturilor gropilor pentru fundații la un grad de compactare Proctor normal $D_{min}=98\%$;
- Umpluturile de pământ din jurul fundațiilor se vor executa imediat ce construcția a atins suprafața terenului natural;
- La executarea umpluturilor lângă fundații se vor avea în vedere următoarele:
 - Îndepărtarea stratului de pământ vegetal;
 - Umiditatea pământului utilizat la realizarea umpluturilor să fie cât mai apropiată de umiditatea optimă de compactare;
 - Pământul folosit la realizarea umpluturilor se va compacta în strate elementare de 15-20 cm până la obținerea unui grad de compactare $D = \text{minim } 98\%$ pentru fiecare strat elementar;

- Ținând cont de natura pământurilor în care se vor executa săpăturile cu pereți verticali nesprîjiți până la maxim 0,90m adâncime se va ține seama de:
 - Terenul din jurul săpăturii să nu fie încărcat și să nu sufere vibrații;
 - Pământul rezultat din săpătură să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,0m de la marginea gropii de fundație;
 - Se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;
 - Se va proceda la evacuarea rapidă a apelor din groapa de fundație, atestarea terenului de fundare și turnarea imediată a betonului;
 - Dacă din cauze neprevăzute turnarea fundațiilor nu se va efectua imediat după săpare și se vor observa fenomene care vor indica pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor, respectiv de transformare a acestora în taluzuri dacă amplasamentul o permite.

Recomandările privind soluțiile minime de fundare nu sunt limitative, iar proiectantul de specialitate care va întocmi proiectul de rezistență poate utiliza și alte soluții tehnice agreeate de normele în vigoare, dar cu consultarea prealabilă a inginerului geotehnician.

Dacă în urma realizării *studiului geotehnic* sau a *studiului geotehnic de detaliu* conform NP 074-2014 se pretează o altă soluție de fundare, în condițiile în care încărcările transmise de clădirile noi să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului, aceasta se poate implementa.

Pentru situația realizării unor construcții noi, dispuse la nord de Bulevardul Marea Unire, stabilitatea la alunecare a versantului în condiții dinamice nu este asigurată, ca urmare a modificării stării de tensiune din interiorul masivului de pământ și trebuie dispuse măsuri tehnice de consolidare a acestuia. **Astfel, pentru a se evita apariția unei stări limită ultimă de tip GEO, eventualele construcții care se realizează la nord de Bulevardul Marea Unire, trebuie fondate indirect pe piloți din beton armat, astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului.**

Astfel, pentru a se limita și mai mult infiltrațiile necontrolate de apă în interiorul masivului de pământ, NP 125-2010 recomandă ca toate rețelele de conducte purtătoare de apă să fie grupate în același canal de protecție (canivou) controlabil, cu respectarea normelor tehnice specifice. Conductele din canalele de protecție se vor poza astfel încât să nu fie împiedicată scurgerea apei de pe radierul canivoului, fiind prevăzute măsuri de evacuare controlată a acesteia. Canalele pot fi acoperite cu capace demontabile, fiind prevăzute cu cămine de control și acces.

Intervențiile se vor realiza cu consultarea documentațiilor tehnice de sistematizare a Falezei Dunării Galați, din anul 1967.

Adâncimea de fundare recomandată pentru acest tip de element de construcție este $D_f = -1,20$ m.

2.15. Recomandări privind soluțiile de sistematizare a amplasamentului

Pentru reducerea infiltrării în teren a apelor pluviale, sunt obligatorii următoarele măsuri:

- Refacerea fundației trotuarului existent pe Bulevardul Marea Unire prin dispunerea unui strat de balast stabilizat cu ciment cu rol de impermeabilizare și stopare a fenomenului de infiltrare a apelor pluviale la nivelul terenului de fundare;
- Reprofilarea trotuarului, asigurându-se o pantă unică spre rigola din beton dispusă sub conducta de irigație montată aerian pe suport metalici;
- Decolmatarea canalelor existente pe linia de racord între faleza inferioară și taluz precum și a conductelor care asigură legătura între acestea, verificând respectiv refăcând acolo unde se impune etanșeitatea dintre aceste elemente;

- Realizarea unui canal tip canivou, prevăzut cu cămine de control și acces, și integrarea conductei de irigație în acesta, cu asigurarea de pante pentru preluarea și dirijarea eventualelor scurgeri de apă spre un emisar în funcțiune;
- De asemenea, acolo unde se impune se va asigura revegetalizarea taluzului, precum și dispunerea de lucrări specifice tip cleionaje simple sau duble, astfel încât să se evite eroziunea pantei taluzului; la nord și sud de Bulevardul Marea Unire;
- Dispunerea lucrărilor specifice de tip cleionaje pe versant se va face perpendicular pe linia de cea mai mare pantă, la interspații de 0,50÷1,00 m;
- De asemenea, pentru evitarea inundării falezii inferioare se vor dispune măsuri tehnice specifice cu rol de protecție a acesteia în perioadele cu debite semnificative ale Fluviului Dunărea. Măsurile de protecție a falezii inferioare vor ține cont de cota probabilă maximă pe care o poate atinge fluviul, pe zona de incidență a falezii inferioare.

Pe durata realizării diferitor lucrări tip de construcție, se vor respecta următoarele măsuri:

- Sistemizarea verticală și în plan a săpăturii pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse, prin realizarea unor pante de minim 2%;
- Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate;
- Evitarea stagnerii apelor în groapa de fundație, în perioada execuției lucrărilor de construire, prin soluții constructive adecvate;
- Execuția excavațiilor pe porțiuni cu protejarea imediată a acestora;
- Execuția imediată a umpluturilor în jurul fundațiilor pe măsură ce lucrările specifice de infrastructură ating cota terenului natural/amenajat impus prin proiect.

Efectuarea lucrărilor de săpătură se va face cu respectarea precizărilor din normativ C169/83 iar umpluturile se vor realiza cu pământ sortat, dispus în straturi elementare de 15-20 cm grosime, care se vor compacta până la atingerea unui grad de compactare de minimum 95 % și mediu de 98%. La executarea umpluturilor lângă construcții se vor avea în vedere următoarele:

- Îndepărtarea obligatorie a stratului de pământ vegetal sau alte categorii de terenuri improprii pentru umpluturi cum ar fi mături, argile moi, pământuri cu conținut ridicat de materii organice;
- Umiditatea pământului ce urmează a se compacta, trebuie să fie cât mai apropiată de umiditatea optimă de compactare stabilită în prealabil într-un laborator autorizat.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

CB – FUNCȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL – INSTITUȚII ȘI SERVICII

CB1 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului zonei centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mică, **H max = 19m**.

CB2 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului zonei centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime medie, **H max = 34m**.

CBf Subzonă de tip central aferentă Falezei Dunării, cu funcțiuni administrative, socio-culturale, comerciale și de alimentație publică, **H max = 5m**.

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Subzona de instituții și servicii publice situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

L – ZONĂ DE LOCUIT

L1 Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică și medie **H max = 16 m**.

L2 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime medie, **H max = 15 m**.

L3 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare, **H max = 33 m**

M1 – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, **H max = 16 m**

M2 – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE, include complexe și baze sportive, baze de tratament, spații de cazare sportive, hoteluri

DS – DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERS MUNICIPAL - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

T – ZONA TRANSPORTURILOR

T1 Subzona piețe urbane reprezentative

T2 Subzonă transporturi fluviale și activități asociate acestora

T3 Terminal transport în comun, parcuri și activități asociate acestora

V1 – ZONA SPAȚIILOR VERZI PLANTATE PUBLICE cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate, spații plantate pe taluzuri, spații verzi de protecție a infrastructurii de circulație

V2 – ZONĂ SPAȚIILOR VERZI AFERENTE FALEZEI DUNĂRII

Zona Falezei Inferioare și Superioare cuprinzând servicii, comerț, dotări, parcuri de distracții (parcuri tematice: parc acvatic, sporturi nautice)

PV – POL DE AGREMENT ȘI RELAXARE - Zona Valea Țiglinei, alte Complexe și Baze Sportive

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Imprejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

CAPITOLUL IV – PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

4.1. CB – FUNCȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL – INSTITUȚII ȘI SERVICII

DESCRIEREA ZONEI

Zona de tip central se regăsește pe toată lungimea zonei de studiu, în puncte importante ale Falezii. În aceste arii este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a municipiului și la promovarea unei imagini urbane de calitate.

Zona are un puternic caracter polarizator, de importanță locală, constituită de-a lungul unor axe importante de circulație, în zona centrelor urbane secundare sau în cadrul unor cartiere rezidențiale, ca zonă reprezentativă și de interes.

Tipuri de subzone funcționale:

CB – FUNCȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL – INSTITUȚII ȘI SERVICII

CB1 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului zonei centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mică și medie, **H max = 19m**.

CB2 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului zonei centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mare, **H max = 34m**.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- funcțiuni complexe de tip central: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, inclusiv locuire.

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate și spații publice amenajate;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- Servicii și echipamente aferente;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Conform prevederilor Capitolului 2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții

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

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. Legii nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

(3) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.

(4) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr.255/2010 și Legea nr. 33/1994).

(5) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.

(6) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

(8) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(9) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

(10) Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.

(11) Acolo unde nu există reglementări specifice în prezentul Regulament Local de Urbanism, autoritatea publică locală va interpreta și stabili justificat soluția de reglementare în funcție de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Galați și prevederile Regulamentului General de Urbanism (H.G.R. nr. 525/1996).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) instituții, servicii și echipamente publice (administrație, învățământ, sănătate, cultură, sociale etc.);
- (2) Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- (3) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- (4) Servicii de formare – informare;
- (5) Centre comerciale, galerii comerciale de dimensiuni medii și mici (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat;
- (6) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale;
- (7) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (8) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (9) Centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom);
- (10) Alimentație publică;
- (11) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (12) Locuințe individuale și colective;
- (13) Clădiri de cult;
- (14) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (15) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură
- (16) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (17) Parcaje la sol, supraterane și subterane;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Activități de producție, distribuție și comercializare a materialelor și bunurilor produse, ateliere de manufactură, desfășurate pe suprafețe și în clădiri de mici dimensiuni (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață legate de funcționarea zonei centrale sau a celor de tip central;
- (2) Se admite schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 și 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Funcțiunile, altele decât locuirea, dar care funcționează în același corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul clădirilor sunt permise și comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora.
- (3) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- (4) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20 m), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la **Art. 3, alin. (2)**.
- (2) Comerț en-gros;
- (3) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață
- (4) Spații de comercializare/reparații/întreținere/depozitare a ambarcațiunilor autovehiculelor, service-uri, vulcanizări și spălătorii auto;
- (5) Stații de carburanți, vulcanizări;
- (6) Spații de depozitare și platforme de depozitare exterioare;
- (7) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (8) Activități de producție, distribuție și depozitare desfășurate în unități cu mai mult de 9 salariați;
- (9) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (10) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului existent.
- (2) Suprafața minimă a parcelelor considerate a fi construibile este de **200 mp** și deschiderea către drumul public (alinament) este de minim **8,00 m**.
- (3) Pentru construcții ce adăpostesc în exclusivitate instituții publice, suprafața minimă a parcelei este de **500mp**, iar deschiderea minimă de **12,00m**.
- (4) Pentru parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate se va elabora documentație de urbanism PUD.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În cadrul țesutului existent, construit, se va respecta retragerea (alinerea) existentă;
- (2) În cadrul țesutului neconstituit se respectă retragerea de **minim 3,00 m**.

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

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (2) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (3) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este **de minim 2,00 m**, și **minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (4) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m**.
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă 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; În caz contrar se va întocmi un studiu de insorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Conform prevederilor capitolului 2.8. *Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor.*
- (2) 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 sau studii geotehnice detaliate.

ART. 10 CIRCULAȚII SI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **3,50m** direct din drumul public sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile vecine
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (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 accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (5) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale majore nou propuse (sau propuse spre lărgire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.
- (8) Se interzic orice construcții pe terenurile rezervate pentru lărgirea sau realizarea de noi artere pietonale majore. În cazul terenurilor proprietate private afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice

operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 și Legea nr. 33/1994*).

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

(1) Pentru locuințe, se vor aplica prevederile *H.C.L. nr. 477 din 31.10.2019* pentru aprobarea *Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați (Art 3. al Anexei)*.

(2) Pentru celelalte construcții se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019*.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) **CB 1** – Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 19,00 m, RH max - P + 5E**

(2) **CB 2** – Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 34,00 m, RH max - P + 10 E**

- Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.

- În cazul Demisolului - H max se măsoară de la cota $\pm 0,00$ m

- Nivelurile subterane (S) și demisol (D) se pot adăuga la RH max.

- Limita subsolului poate depăși limita construcției cu respectarea reglementărilor privind Codul Civil, respectiv rezistența și stabilitatea construcțiilor existente din vecinătate.

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu**.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru construcțiile aflate în zona de protecție a Bisericii Precista (100 m de la limita exterioară), se va prelua din paleta de culori a monumentului, fațadele nu vor fi tratate cu culori primare, iar saturația culorilor folosite va fi redusă.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.

(3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice

(4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.

(5) Pentru parcelele cu funcțiunea preponderentă de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

(6) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **15%**.

(7) Se va planta **minim un arbore la 4 locuri de parcare**.

(8) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel **puțin 3,00m** de aceasta.

- (9) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (10) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (11) Se va respecta Noul Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se vor realiza împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu **înălțimi de maxim 2,00 m**.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- (1) **CB1** - POT max = 50%
- (2) **CB2** - POT max = 50%

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

- (1) **CB1** - CUT max = 3
- (2) **CB2** - CUT max = 4

4.2. CBf – FUNCȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL AFERENTĂ FALEZEI DUNĂRII

DESCRIEREA ZONEI

Zona de tip central se regăsește pe toată lungimea zonei de studiu, în puncte importante ale Falezei. În aceste arii este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a municipiului și la promovarea unei imagini urbane de calitate.

Zona are un puternic caracter polarizator, de importanță locală, constituită de-a lungul unor axe importante de circulație, în zona centrelor urbane secundare sau în cadrul unor cartiere rezidențiale, ca zonă reprezentativă și de interes.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni administrative, socio-culturale și comerciale

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate și spații publice amenajate;
- Servicii și echipamente aferente;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Conform prevederilor Capitolului 2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții

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

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. Legii nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

(3) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.

(4) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr.255/2010 și Legea nr. 33/1994).

(5) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.

(6) În zona de siguranță a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

(8) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(9) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

(10) Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Directiei Judetene pentru Cultură Galati in baza unor studii de specialitate si a legislatiei specifice monumentelor de for public.

(11) Acolo unde nu există reglementări specifice în prezentul Regulament Local de Urbanism, autoritatea publică locală va interpreta și stabili justificat soluția de reglementare în funcție de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Galați și prevederile Regulamentului General de Urbanism (H.G.R. nr. 525/1996).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Alimentație publică și comerț în spații special amenajate;
- (2) Spații comerciale de mici dimensiuni;
- (3) Dotări pentru întreținere și administrarea domeniului public, servicii administrative în legătură directă cu zona falezei (ex: functionarea Metaloteei Dunării);
- (4) Activități socio-culturale: teatru în aer liber, expozitii etc.;
- (5) Monumente de for public (cu conditionari);
- (6) Grupuri sanitare;
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (8) Circulații pietonale de tip promenadă și circulații pietonale de legătură
- (9) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20 m), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (2) Este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului).**

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte funcțiuni și activități, altele decât cele menționate la ART. 2 și ART. 3

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcellarului existent.
- (2) Suprafața minimă a parcelelor considerate a fi construibile este de **200 mp** și deschiderea către drumul public (aliniament) este de minim **8,00 m**.
- (3) Pentru construcții ce adăpostesc în exclusivitate instituții publice, suprafața minimă a parcelei este de **500mp**, iar deschiderea minimă de **12,00m**.
- (4) Pentru parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate se va elabora documentație de urbanism PUD.

- **Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice**

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face pe aliniamentul principal al parcelei sau retras față de acesta în funcție de amplasament (aliniamentul principal = limita dintre parcela pe care se va construi și promenada Falezei Inferioare).

(2) În zona non aedificandi dintre aliniament si alinierea clădirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

- Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice

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

(1) Clădirile se pot amplasa exclusiv in regim de construire izolat

(2) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 3,00m.

(3) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (presumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) si art. 612 (distanța minimă in constructii) din Codul Civil.

(4) Asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu se va face in conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

- Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice

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

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă 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; În caz contrar se va întocmi un studiu de insorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(2) Asigurarea distantelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu se va face in conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

- Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Conform prevederilor capitolului 2.8. *Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor.*

(2) 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 sau studii geotehnice detaliate.

- Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice

ART. 10 CIRCULAȚII SI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Accesul carosabil este permis numai în vederea aprovizionării și întreținerii spațiilor și activităților specifice subzonei și numai într-un interval orar stabilit de administratorul Falezei Inferioare.

(2) Se va asigura accesul mașinilor de intervenție in caz de incendiu la toate clădirile.

Accese pietonale:

(3) Accesurile pietonale pe parcelă si in clădirile respective vor fi conformate astfel incat să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(4) Dimensiunile si marialele utilizate pentru alei si spatiile publice vor avea in vedere o impermeabilizare cat mai redusă a solului si evacuarea apelor meteorice.

- Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Nu este permisă staționarea autovehiculelor cu exceptia celor mentionate la alin. (1), ART. 10

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

CB f – Înălțimea maximă a construcțiilor va fi $H_{max} = 5,00$ m (Parter)

- **Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice**

Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,00m** de aceasta.

(2) Se recomandă diminuarea defrisărilor.

(3) Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui alt arbore în limitele terenului detinut / administrat

(4) Arborii noi plantați se vor alege din specii adecvate condițiilor de sol, climă și peisaj.

Se va urmări ca prin vegetație să se asigure umbră, un ansamblu agreabil și vizibilitate către Dunăre.

(5) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

- **Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice**

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Este interzisă împrejmuirea spațiilor de tip CBf.

(2) Se interzice împrejmuirea pe aliniamentul principal.

(3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace. Se recomandă împrejmuiri transparente sau din elemente vegetale adecvate condițiilor de sol și climă semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,50m.

(4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune (Art. 660 Codul Civil).

(5) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC.

- **Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice**

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT max = 80%

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

CUT max = 0,8

- **Fac excepție clădirile existente și elementele sau construcțiile tehnologice**

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

4.3. IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată instituțiilor publice este discontinuă în teritoriu. Ea este formată din parcele izolate aflate în afara perimetrului zonei centrale, care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, instituții de învățământ, ocrotire a sănătății, instituții de asistență socială, biserici, instituții culturale și alte asemenea).

În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 și Legea nr. 33/1994*).

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni publice reprezentative de importanță județeană și municipală (administrație, învățământ, sănătate, asistență socială, cultură, culte, cercetare, alte funcțiuni similare)

Funcțiuni complementare:

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

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Conform prevederilor Capitolului 2.12. Condiții de autorizare lucrărilor de construcții

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Instituții publice
- (2) Instituții, servicii și echipamente publice
- (3) Se admit funcțiuni de culte și anexe ale acestora: construcții pentru desfășurarea activităților de cult și pentru desfășurarea activităților cu caracter administrativ bisericesc.
- (4) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale
- (5) Spații plantate.
- (6) Parcaje la sol, subterane și supraterane.
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI – condiții impuse de autoritatea publică locală

- (1) Locuințe de serviciu
- (2) Comerț/alimentație publică în spații special amenajate;
- (3) În zonele de protecție a cursurilor de apă (**20 m**), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (**30 m**) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (4) Este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului)**.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală/colectivă;
- (2) Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
- (3) Activități comerciale de interes general;

- (4) Activități productive, de distribuție și depozitare.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (7) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (8) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor *H.G. nr. 804/2007* privind Controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (9) **Sunt interzise oricare alte activități decât cele menționate la art. 3**

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului existent.
- (2) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă următoarele caracteristici:
 - Suprafața minimă **500mp**, cu un front la stradă de minim **12,00m**.
 - Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului său. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
- (3) Pentru parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate se va elabora documentație de urbanism PUD.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform prevederilor Capitolului 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.

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

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (2) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este de **minim 2,00 m**, și **minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (3) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m**.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă 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;
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor.

- (1) 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 sau studii geotehnice detaliate.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform prevederilor Capitolului 2.9. Circulații și accese carosabile și pietonale

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,00m** direct din drumul public.
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permit intervenția autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (5) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

- (1) Pentru locuințe, se vor aplica prevederile *H.C.L. nr. 477 din 31.10.2019* pentru aprobarea *Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați (Art 3. al Anexei)*.
- (2) Pentru celelalte construcții se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019*.
- (3) Staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 15,00 m, RH max - P + 4E**
- (2) De la regula prevăzută la alin (1) fac excepție anumite elemente ale clădirilor publice (turla bisericii, turn de scenă).
- (3) **IS hașurat** – înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = înălțimea taluzului + 1E (3m)**
 - Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.
 - În cazul Demisolului - H max se măsoară de la cota $\pm 0,00$ m
 - Nivelurile subterane (S) și demisol (D) se pot adăuga la RH.
 - Limita subsolului poate depăși limita construcției cu respectarea reglementărilor privind Codul Civil, respectiv rezistența și stabilitatea construcțiilor existente din vecinătate.

- (4) Pentru imobilele aflate la nord de bd-ul Marea Unire, afectate de limitări ale regimului de înălțime simbolizate prin hașură în planșa de reglementări, se va putea renunța la limitarea impusă în baza unor studii suplimentare geotehnice aprofundate care să confirme soluția de fundare propusă

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR SI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru construcțiile aflate în zona de protecție a Bisericii Precista (100 m de la limita exterioară), se va prelua din paleta de culori a monumentului, fațadele nu vor fi tratate cu culori primare, iar saturația culorilor folosite va fi redusă.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
- (3) Este interzisă desființarea/reducerea sau degradarea suprafeței spațiilor verzi constituite și amenajate, existente în interiorul parcelelor (publice și private) marcate în planșa 03. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.*
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (5) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (6) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publique, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,00 m** de aceasta.
- (8) Suprafețele aleilor și a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) În zonele cu acces public nu se admit împrejurimi, cu excepția cazului în care sunt necesare conform specificului funcțional (ex. scoli, grădinițe și alte asemenea).
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim **2,00 m**.
- (4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT max = 60%

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

CUT max = 3

4.4. L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde o parte importantă a teritoriului studiat și reprezintă zona de contact dintre oraș și Faleză Dunării. Tipologia locuirii în zona Falezei este variată, existând o majoritate de locuințe colective, cu construcții de înălțimi medii și mari. Locuirea individuală este grupată pe un țesut vechi, dezordonat, cu un fond construit relativ nou. Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propun să încurajeze construirea în conformitate cu specificul zonelor, potențând calitățile acestora și reducând disfuncționalitățile.

Tipuri de subzone funcționale:

L1 Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică și medie, **Hmax = 16m.**

L2 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime medie, **Hmax = 15m.**

L3 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare, **Hmax = 33m.**

4.4.1. L1 – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ ȘI MEDIE - H max = 16 m.

I. GENERALITĂȚI

În această subzonă predomină locuirea pe parcelă, în construcții cu regim de înălțime mic, în țesut urban constituit. Această subzonă este concentrată pe strada Armata Poporului, în țesutul de locuințe situat între Str. Armata Poporului și Bd. Falezei. De asemenea, această subzonă mai este întâlnită și în lungul Bd. Falezei, între Grădina Botanică și Biserica Casian și Herman.

Tipuri de subzone funcționale:

L1 – Locuire individuală și colectivă cu clădiri de înălțime mică și medie

Funcțiunea dominantă a zonei:

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

Funcțiuni complementare:

- Servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.
- Comerț de proximitate cu suprafață redusă

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Conform prevederilor Capitolului 2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **L1** - Locuințe individuale și colective
- (2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii
- (3) Circulații pietonale majore de tip promenadă
- (4) Parcaje la sol supraterane și subterane
- (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale
- (2) Schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8 și ora 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- (3) Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul clădirilor de locuințe colective pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- (2) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (3) Comerț en-gros.
- (4) Activități productive.
- (5) Showroom-uri.
- (6) Ateliere de întreținere și reparații, vulcanizări, spălătorii auto;
- (7) Stații de carburanți.
- (8) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (9) Depozitări de materiale re folosibile;
- (10) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- (11) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (12) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (13) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (14) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (15) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor *H.G. nr. 804/2007* privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele considerate a fi construibile vor avea următoarele caracteristici:
 - a. aliniament minim = **8,00 m**
 - b. suprafața minimă = **150,00 mp**.
- (2) Pentru parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate se va elabora documentație de urbanism PUD.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În cadrul țesutului existent, construit, se va respecta retragerea (alinerea) existentă;
- (2) În cadrul țesutului neconstituit se respectă retragerea de **minim 3,00 m**.

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

Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi se aplică următoarele condiționări:

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).

- (2) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este **de minim 2,00 m**, și **minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (3) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m**.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă 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;
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) *Conform prevederilor Capitolului 2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor.*
- (2) 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 sau studii geotehnice detaliate.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **3,50m** direct din drumul public sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile vecine
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (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 accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (6) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (7) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (8) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale majore nou propuse (sau propuse spre largire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.
- (9) Se interzic orice construcții pe terenurile rezervate pentru lărgirea sau realizarea de noi artere pietonale majore. În cazul terenurilor proprietate private afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de exproprierie pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr. 255/2010 și Legea nr. 33/1994).
- (10) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

- (1) Pentru locuințe, se va ține cont de H.C.L. nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați (Art 3. al Anexei).
- (2) Pentru celelalte construcții se va ține cont de reglementările P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **Hmax = 16,00 m, RH max - P+4E**
- (2) Se vor realiza racordări la regimul de înălțime față de construcțiile învecinate în trepte cu etaje cu retrageri succesive pana la RH max, cu respectarea reglementarilor privind rezistența mecanică și stabilitatea, sănătatea și mediul.
 - Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.
 - În cazul Demisolului - H max se măsoară de la cota $\pm 0,00$ m
 - Nivelurile subterane (S) si demisol (D) se pot adăuga la RH max.
 - Limita subsolului poate depăși limita construcției cu respectarea reglementărilor privind Codul Civil, respectiv rezistența și stabilitatea construcțiilor existente din vecinătate.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru construcțiile aflate în zona de protecție a Bisericii Precista (100 m de la limita exterioară), se va prelua din paleta de culori a monumentului, fațadele nu vor fi tratate cu culori primare, iar saturația culorilor folosite va fi redusă.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se inierbează si se plantează.
- (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat in interiorul parcelei este de **20%**.
- (4) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,00m** de aceasta.
- (5) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel incat să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari si să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- (1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.
- (2) Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public.
- (3) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- (4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafețelor din policarbonat, tablă si PVC si alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT max = 50%

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

CUT max = 2,5

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

4.4.2. L2 și L3 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE SI MARE – SITUAȚIE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE (L2 – H max = 15 m, L3 – H max = 33 m)

I. GENERALITĂȚI

În această subzonă locuirea se desfășoară în construcții de apartamente de înălțime medie (L2) și mare (L3). Aceste construcții se găsesc fie grupate în ansambluri, fie distribuite linear în lungul străzilor principale, fie izolate.

Tipuri de subzone funcționale:

L2 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime medie, **Hmax = 15m**.

L3 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare, **Hmax = 33m**

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectivă.

Funcțiuni complementare:

Echipamente publice edilitare aferente locuirii parcaje, spații plantate.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Conform prevederilor Capitolului 2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții

(1) În ansamblurile de locuințe colective existente se păstrează parcelarul existent, fiind interzisă divizarea parcelelor.

(2) Sunt interzise extinderi ale spațiilor comerciale (existente) de la parterul construcțiilor sau modificări ale conformării inițiale a fațadelor blocurilor, indiferent de funcțiune.

(3) Sunt exceptate de la alineatul anterior operațiunile de reabilitare termică. Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.

(4) Autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate sau a construcțiilor care nu respect prevederile autorizației de construire.

(5) Este interzisă amplasarea de construcții/instalații/amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

(6) **L2** - Autorizarea mansardărilor este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(7) Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.

(8) Asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de intervenții, în condițiile prezentului RLU:

a. Lucrări de modificare structurală: consolidare, mansardare (**L2**), extindere

b. Lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări usoare care nu afectează structura de rezistență a construcției

c. Lucrări de reabilitare: termică, a instalațiilor, a fațadelor

d. Lucrări de intervenție de primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare.

Toate lucrările menționate mai sus se vor realiza conform prevederilor legii 50/1991.

(9) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.

(10) Se vor respecta cu strictețe normele privitoare la siguranța la foc a construcțiilor, conform legislației în vigoare

(11) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective
- (2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii/ parcuri.
- (3) Parcaje la sol supraterrane si subterane.
- (4) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe,
- (5) Obiective de utilitate publică

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi (intre 8 si 18), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. si cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat si in interiorul spațiului cărui i s-a schimbat destinația. Schimbarea destinației apartamentului se va face doar cu acordul Asociației de proprietari si al vecinilor direct afectați.
- (2) Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul clădirilor de locuințe colective pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc si cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor si cu acordul acestora.
- (3) Conversia funcțională rezultată din revenirea la destinația de locuință a unor spații ce au fost transformate anterior din locuințe în suprafețe cu alte destinații.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Este interzisă mărirea densității construirii în interiorul ansamblurilor de locuințe colective prin realizarea de construcții noi (inclusiv construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier) în spațiile libere dintre construcțiile existente, cu excepția instituțiilor publice.
- (2) Creșterea animalelor pentru producție si subzistență.
- (3) Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (4) Comerț en-gros.
- (5) Activități productive.
- (6) Showroom-uri.
- (7) Ateliere de întreținere si reparații;
- (8) Stații de carburanți.
- (9) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (10) Depozitări de materiale re folosibile;
- (11) Depozitarea pentru vanzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- (12) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (13) Activități productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (14) Activități care degradează cadrul natural existent si conduc la dispariția vegetației.
- (15) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura clădirilor si deteriorand finisajul acestora;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se menține situația existentă
- (2) Pentru parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate se va elabora documentație de urbanism PUD.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se menține situația existentă, dacă aceasta corespunde cu prevederile din proiectul inițial al clădirii. În caz contrar, autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate și a construcțiilor care nu respectă autorizația de construire.
- (2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor edilitare, conform specificațiilor tehnice.

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

- (1) Se menține situația existentă
- (2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor edilitare, conform specificațiilor tehnice
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (4) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune și art. 612 din Codul Civil.
- (5) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

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

- (1) Se menține situația existentă
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (3) Nu se permite alipirea echipamentelor tehnice la construcțiile existente

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor.

- (1) 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 sau studii geotehnice detaliate.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția autospecialelor de intervenție.
- (2) Se vor asigura condiții de acces adecvate pentru autovehiculele operatorilor de salubritate și pentru cele destinate întreținerii și reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

- (3) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

- (1) Pentru locuințe, se vor aplica prevederile H.C.L. nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați (Art. 3. al Anexei).
- (2) Pentru celelalte construcții se vor aplica reglementările P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.
- (3) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara străzilor publice, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare/apartament.

(4) Parcajele la sol existente vor fi reconfigurate pentru utilizarea optimă a spațiului, prin marcarea la sol a locurilor de parcare; se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

(5) Este interzisă schimbarea destinației în suprafețe pentru parcare a autovehiculelor a altor categorii de spații, în afara celor menționate în articolele anterioare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) **L2** – Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 15,00 m, RH max - P + 4E**

Nu sunt permise șarpante, dar sunt permise mansardări cu un singur nivel, cu condiția ca acestea să nu fie false mansardări iar înălțimea clădirii existente să se suplimenteze cu maxim 4,5m la coamă.

(2) **L3** – Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 33,00 m, RH max - P + 10E**

Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

ART. 15 SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează cu scopul ameliorării climatului și a creșterii calității locuirii.

(3) Se vor proteja spațiile plantate valoroase din zonele rezidențiale ² cu capacitate de ameliorare și creștere a calității locuirii.

(4) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi constituite și amenajate existente.

(5) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

(6) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,00 m** de aceasta.

(7) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

(1) Se interzice împrejurirea parcelor cu excepția gardului viu pentru delimitarea parcelor din zona ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) **L2 și L3** - POT existent = POT propus – nu sunt permise densificări.

(2) Excepție fac proiectele pentru investiții publice, caz în care POT se poate majora în funcție de cerințele acestora.

² conf. Studiului peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ "Actualizare Faleză Dunării Galați,



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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

(1) **L2 și L3** - CUT existent = CUT propus.

(2) Excepție fac proiectele pentru investiții publice, caz în care CUT se poate majora în funcție de cerințele acestora.

4.5. M – ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni **500 mp**. Aceste zone sunt grupate, în general, în lungul arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

Tipuri de subzone funcționale:

M1 - Zonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care nu este permisă prezența locuirii,

H max = 16 m

M2 - Zonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, **dar și complexe și baze sportive** (include baze de tratament, spații de cazare, hoteluri) în care nu este permisă prezența locuirii individuale

4.5.1. M1 – ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE (H max = 16 m)

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general și comerț en-detail

Funcțiuni complementare:

- Activități de depozitare producție și manufactură de dimensiuni mici și medii - **Suprafața desfășurată = 500 mp**
- Spații verzi și de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

(1) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

(2) Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop

(3) Se recomandă păstrarea parcelarului existent; în cazul operațiunilor de divizare sau parcelare se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.Z., avizată și aprobată conform legii.

(4) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.

(5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejurimi și de desființare a construcțiilor existente.

(6) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor ³.

³ Extras RLU PUZ "Faleza Dunării Galați", aprobat prin H.C.L. nr. 64 din 26.02.2015

În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 și Legea nr. 33/1994*).

(7) În zona de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m**) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

(8) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din *Legea nr. 107/1996* cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(9) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din *Legea nr. 107/1996*, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(10) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din *Legea nr. 107/1996* cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.

(11) În zona de siguranță a căilor navigabile (**30,00 m**), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

(12) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu *Ordinul M.T.I. nr. 709/2010*, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

(13) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(14) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

M1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (3) Centre culturale, muzee, spații expoziționale (altele decât showroom);
- (4) Comerț en-detail, showroom-uri și altele asemenea;
- (5) Alimentație publică;
- (6) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (8) Sedii de companii de turism (informare turistică, vanzare/rezervare bilete, croaziere pe Dunăre etc.);
- (9) Clădiri de birouri aferente serviciilor publice și private de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport fluvial ;

- (10) Spații de comercializare/ depozitare a ambarcațiunilor, ateliere de întreținere și reparații (ambarcațiuni, autoturisme);
- (11) Unități productive în unități cu **Suprafața desfășurată = 500 mp**;
- (12) Sală de sport;
- (13) Stații de carburanți pentru ambarcațiuni;
- (14) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale, între două subzone funcționale;
- (15) Spații plantate;
- (16) Parcaje la sol și supraterane;
- (17) Echipare tehnico-edilitară.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Activități de depozitare - **maxim 500 mp** suprafață desfășurată;
- (2) Locuințe de serviciu.
- (3) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (4) În zonele de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m**), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (**30,00 m**) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (5) Este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului)**.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală și colectivă;
- (2) Servicii și echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, sănătate și altele asemenea);
- (3) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (4) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;
- (5) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor *H.G. nr. 804/2007* privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (7) Comerț en-gros;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Construcții dispuse izolat - suprafața minimă a parcelei **250 mp**, cu un front la stradă de minim **10,00 m**.
- (2) Pentru parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate se va elabora documentație de urbanism PUD.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform prevederilor Capitolului 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

- (1) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este **de minim 2,00 m**, și **minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (2) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m**.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă 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.
În caz contrar se va întocmi un studiu de insorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția imprejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice (6) În zonele limitrofe văilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, apărarea malurilor, îndiguiri, amenajare pereu, plantații, accese.

ART. 10 CIRCULAȚII SI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **3,50m** direct din drumul public sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile vecine
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (5) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale nou propuse (sau propuse spre largire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.

(8) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea sau realizarea de noi artere pietonale majore.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

(1) Se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.*

(2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de **maxim 250 m.**

(3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

(4) Parcajele la sol existente vor fi reconfigurate pentru utilizarea optimă a spațiului, prin marcarea la sol a locurilor de parcare; se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi - **H max = 16,00 m, RH max - P + 4E**

(2) Excepție de la regulă sunt clădirile deja existente și elementele sau construcțiile tehnologice

- **Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.**

- **În cazul Demisolului - H max se măsoară de la cota $\pm 0,00$ m**

- **Nivelurile subterane (S) și demisol (D) se pot adăuga la RH.**

- **Limita subsolului poate depăși limita construcției cu respectarea reglementărilor privind Codul Civil, respectiv rezistența și stabilitatea construcțiilor existente din vecinătate.**

- **În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.****

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR SI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.

(3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi constituite și amenajate existente în interiorul parcelelor.

(4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.

(5) Suprafețele aleilor și altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.

(6) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate.

- (7) Se va avea in vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (8) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (9) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,00 m** de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

- (1) În zonele cu acces public nu se admit împrejurii, cu excepția cazului în care sunt necesare conform specificului funcțional (ex. scoli, grădinițe si alte asemenea).
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejurii opace către domeniul public. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim **2,00 m**
- (4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafețelor din policarbonat, tablă si PVC si alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT max = 50%

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

CUT max = 2

4.5.2. M2 – ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț en-detail și complexe și baze sportive

Funcțiuni complementare:

- Activități de depozitare producție și manufactură de dimensiuni mici - **Suprafața desfășurată = 300 mp**
- Spații verzi și de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

(1) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

(2) Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop

(3) Se recomandă păstrarea parcelarului existent; în cazul operațiunilor de divizare sau parcelare se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.Z., avizată și aprobată conform legii.

(4) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.

(5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejurare și de desființare a construcțiilor existente.

(6) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor⁴.

În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 și Legea nr. 33/1994*).

(7) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din *Legea nr. 107/1996* cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsurile speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(8) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din *Legea nr. 107/1996*, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

⁴ Extras RLU PUZ "Faleza Dunării Galați", aprobat prin H.C.L. nr. 64 din 26.02.2015

(9) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. pot fi promovate și executate în zona inundabilă, conform art. 48 și 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”.

(10) În zona de siguranță a căilor navigabile (**30,00 m**), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

(11) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu *Ordinul M.T.I. nr. 709/2010*, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

(12) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(13) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

M2 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Centre culturale, muzee, spații expoziționale
- (2) Unități de alimentație publică;
- (3) Comerț en-detail
- (4) Activități manufacturiere și depozitare producție
- (5) Sedii de companii de turism (informare turistică, vânzare/rezervare bilete, croaziere pe Dunăre etc.);
- (6) Clădiri de birouri aferente serviciilor publice și private de interes general
- (7) Construcții și amenajări sportive (baze sportive, terenuri de sport, piscine, săli de sport, tribune, gradene etc.) și agrement, parcuri de distracții (parcuri acvatice-tematice, amenajări pentru practicarea sporturilor nautice).
- (8) Școli sportive
- (9) Baze de tratament și agrement
- (10) Amenajări pentru locuri joacă, odihnă și relaxare.
- (11) Structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare turistică (hoteluri și alte facilități de cazare);
- (12) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale;
- (13) Spații plantate;
- (14) Parcaje la sol și supraterrane;
- (15) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (16) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe de serviciu și colective în ansambluri cu funcțiuni mixte, în care cel puțin parterul să fie dedicat pentru comerț și servicii
- (2) Este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului).**

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală

- (2) Servicii si echipamente publice aferente locuirii (invățământ, culte, servicii sociale, sănătate si altele asemenea);
- (3) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (4) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;
- (5) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor *H.G. nr. 804/2007* privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substanțe periculoase.
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent si conduc la dispariția vegetației;
- (7) Comerț en-gros;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Construcții dispuse izolat - suprafața minimă a parcelei **250 mp**, cu un front la stradă de minim **10,00 m**.
- (2) Pentru parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate se va elabora documentație de urbanism PUD.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform prevederilor Capitolului 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

- (1) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este **de minim 2,00 m**, și **minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (2) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m**.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă 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.
- În caz contrar se va întocmi un studiu de insorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejmirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor si va fi avizată si aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive si materialele de construcție folosite vor avea in vedere situarea construcției intr-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate in zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație si a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației in vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

(5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice (6) În zonele limitrofe vâilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, apărarea malurilor, îndiguiri, amenajare perei, plantații, accese.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **3,50m** direct din drumul public sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile vecine
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (5) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) În cazul parcelelor care se găsesc pe un lot adiacent unei artere pietonale nou propuse (sau propuse spre largire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii și va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.
- (8) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea sau realizarea de noi artere pietonale majore.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.*
- (2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de **maxim 250 m.**
- (3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.
- (4) Parcajele la sol existente vor fi reconfigurate pentru utilizarea optimă a spațiului, prin marcarea la sol a locurilor de parcare; se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi - **$H_{max} = 20,00m, RH_{max} = P + 5E + 6Er$**
- (2) Excepție de la regulă sunt clădirile deja existente și elementele sau construcțiile tehnologice
 - **Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.**
 - **În cazul Demisolului - H_{max} se măsoară de la cota $\pm 0,00$ m**
 - **Nivelurile subterane (S) și demisol (D) se pot adăuga la RH.**
 - **Limita subsolului poate depăși limita construcției cu respectarea reglementărilor privind Codul Civil, respectiv rezistența și stabilitatea construcțiilor existente din vecinătate.**

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30,00 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**
- **Se pot realiza accente de înălțime cu $H_{max} = 30,00$ m (în H_{max} este inclusă și înălțimea elementelor necesare edificării construcției: macara, tehnica de ridicat, etc), măsurată de la cota terenului, cu avizul MAI, numai cu respectarea reglementărilor în vigoare.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR SI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
- (3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi constituite și amenajate existente în interiorul parcelor.
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (5) Suprafețele aleilor și altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (6) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (7) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (8) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (9) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,00 m** de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- (1) În zonele cu acces public nu se admit împrejurimi, cu excepția cazului în care sunt necesare conform specificului funcțional (ex. scoli, grădinițe și alte asemenea).
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim **2,00 m**
- (4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT max = 40%

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

CUT max = 2

CUT max = 3 – **pentru accente de înălțime**

4.6. DS – DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERS MUNICIPAL - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește funcțiuni care aparțin gospodăriei comunale și funcțiuni care aparțin echipamentelor edilitare (captări de apă, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune).

Delimitarea acestor zone se face ținând cont de condițiile de protecție a rețelilor și echipamentelor și servituțile impuse de acestea vecinătăților.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare:

Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚII

(1) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 536 / 1997 și H.G. nr. 930 / 2005 să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.

(2) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.

(3) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor, realizarea parcajelor, realizarea pasajelor supraterane sau subterane.

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

(6) Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea și al raului Siret, o zonă de protecție cu lățimea de **20,00 m**. De asemenea, conform concluziilor studiilor de fundamentare, se definește o zonă inundabilă, delimitată topografic conform planurilor anexate studiului.

(7) Pe baza unui aviz de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în zona inundabilă se pot executa lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

(8) Pe baza unui aviz de gospodărire a apelor și a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române”, obținut conform prevederilor art. 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în zona de protecție și în zona inundabilă se pot executa și alte categorii de construcții, condiționate de proiectarea și executarea acestora cu luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsurile speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și deasumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(9) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(10) Conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea și al râului Siret, o zonă de siguranță a căilor navigabile interioare de **30, 00 m** de la marginea apei.

În zona portului comercial Galați, instituită cu Ordinul M.T.I. nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

(11) În zona de siguranță a căilor navigabile, orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

(12) În incinta portuară a portului comercial Galați, investițiile, precum și lucrările de modificare și modernizare a infrastructurii de transport naval se aprobă de către Ministerul Transporturilor.

(13) Punctele termice aflate în administrarea Calorgal: **SC14 Bis Mazepa I din Strada Roșiori nr.6A, și PT R3 Strada Navelor nr.6, bloc R3 subsol** în prezent nu mai funcționează și se propun pentru **reconversie funcțională pentru lucrări de utilitate publică**.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare.
- (2) Dotări și echipamente publice de interes municipal
- (3) Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
- (4) Platforme ecologice pentru colectarea deșeurilor menajere din zonele de locuințe colective existente (L2, L3).
- (5) Birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii
- (6) Investiții publice
- (7) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură, fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
- (8) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Este permisă reconversia funcțională a punctelor termice dezafectate în vederea realizării de noi funcțiuni comunitare.
- (2) Este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului)**.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în **O.M.S. 536 / 1997 și H.G. 930 / 2005**.
- (3) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară.
- (4) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (5) Activități care intră sub incidența prevederilor **H.G. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase**
- (6) **Sunt interzise oricare alte activități decât cele menționate la art. 2**

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice modificarea dimensiunilor parcelelor se va determina prin studii de specialitate, in funcție de tipul echipamentului tehnico-edilitar.
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
- (3) Pentru parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate se va elabora documentație de urbanism PUD.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În cadrul țesutului existent, construit, se va respecta retragerea (alinerea) existentă;
- (2) În cadrul țesutului neconstituit se respectă retragerea de **minim 3,00 m**.

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

Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau in cazul apariției unor construcții noi se aplică următoarele condiționări:

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (2) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este **de minim 2,00 m**, și **minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (3) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m**.
- (4) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente cu funcțiuni publice si de locuit.
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (6) În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote, vibrații sau miros sau in caz de risc tehnologic se va urmări respectarea cu strictețe a normelor specifice in vigoare.

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

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specific si cu respectarea normelor sanitare.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu se va face in conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția imprejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor si va fi avizată si aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive si materialele de construcție folosite vor avea in vedere situarea construcției intr-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (3) Se interzice edificarea oricăror construcții in interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire), definită conform studiului geotehnic si hidrogeotehnic⁵
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate in zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație si a altor lucrări de infrastructură se realizează in condițiile respectării legislației in vigoare (zone de

⁵ Studiu de fundamentare a PUZ "Actualizare Faleza Dunării Galați..

protecție, distanțe de siguranță etc.).

(5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice

(6) În zonele de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m** în cazul de față), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (**30,00 m**) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.

(7) Echipamentele edilitare situate în zona de protecție a cursului de apă se vor executa și proteja conform legislației și normelor specifice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **3,50m** direct din drumul public.

(2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și 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 trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

(1) Se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.*

(2) Staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare;

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 7,00 m, RH max - P + 1E**

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

(2) Fațadele vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției de pe mal cât și cea de pe cursul Dunării.

(3) Se vor evita construcții izolate și executate din materiale și culori stridente.

(4) Se recomandă construirea posturilor de transformare în corpuri de clădire lipite de construcțiile existente sau propuse. Tratarea fațadelor va fi în acord cu clădirea principală și într-o manieră discretă.

(5) La construcțiile existente, intervențiile de reabilitare vor respecta finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic și nu există specificații tehnice ulterioare proiectului inițial.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament si față de limitele laterale si posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor si plantării de vegetație înaltă.
- (2) Spațiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (3) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari si să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (4) Pentru siguranța construcțiilor si rețelilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,00 m** de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

- (1) Împrejmuirile se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu condiția ca înălțimea împrejurii către domeniul public să fie de maxim **2,00 m** din care un soclu de **0,60 m**, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se poate dubla spre interior la **2,50 m** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (3) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafețelor din polycarbonat, tablă si PVC si alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- (1) Se vor păstra condițiile actuale de ocupare a terenurilor. În cazul în care sunt necesare modificări pentru funcțiunile tehnice acestea se vor face conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

POT max = 80%

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

- (1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației in vigoare.

CUT max = 1

4.7. T - ZONA TRANSPORTURILOR

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește funcțiunile care deservesc activitățile de transport fluvial si piețe urbane. Acestea includ atat echipamentele strict legate de buna funcționare a acestor activități, cat si dotările conexe (administrație, servicii publice si private) strict legate de activitățile de transport.

Tipuri de subzone funcționale:

T1 Subzona piețe urbane reprezentative

T2 Subzonă transporturi fluviale și activități asociate acestora

T3 Terminal transport în comun, parcuri și activități asociate acestora

4.7.1. T1 – PIEȚE URBANE PUBLICE REPREZENTATIVE

Subzona pentru piețe urbane - arii urbane cu acces pietonal nelimitat si caracter public pronunțat.

Cuprinde malul Dunării în zona Falezei Inferioare.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea agrement, dar cuprinde si functiuni deservire de tip portuar, puncte amenajate de imbarcare / debarcare etc); spații verzi, zone de parcare a autovehiculelor;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

(1) Se recomandă menținerea parcelarului si a funcțiunilor actuale în clădirile existente.

(2) În zona de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m**) si in zona inundabilă este permisă amplasarea monumentelor de for public, amenajări pentru joacă si echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările si completările ulterioare si a avizului de gospodărire a apelor.

(3) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările si completările ulterioare si a avizului de gospodărire a apelor, in zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum si de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor in caz de inundație.

(4) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor in caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările si completările ulterioare, si de către proprietarii construcțiilor si a obiectivelor existente in zona inundabilă sau in zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă si propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizțiilor de construire. In cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că isi asumă riscurile in caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(5) În zona de siguranță a căilor navigabile (**30,00 m**), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. In aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor si semnalelor de navigație, precum si de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cumodificările si completările ulterioare.

(6) În baza studiilor de specialitate se vor propune extinderi de-a lungul malului fluviului Dunărea, zone ce vor fi dotate cu **utilități publice** pe care se pot realiza **funcțiuni de alimentație publică și terase**.

(7) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul M.T.I. nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

(8) Este obligatorie punerea in valoare a traseelor pietonale / promenade existente si se va amenaja posibilitatea lărgirii acestora.

(9) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Platforme de acostare, puncte de imbarcare / debarcare, infrastructură de tip portuar.
- (2) Distribuția de carburanți pentru ambarcațiuni.
- (3) Construcții de apărare a malului
- (4) Funcțiuni de alimentație publică, terase
- (5) Pontonane de promenadă, agrement
- (6) Dane destinate portului comercial
- (7) Monumente de for public
- (8) Parcaje la sol.
- (9) Spații plantate.
- (10) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (11) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- (12) Amenajări hidrotehnice

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții administrative aferente platformelor de acostare/ infrastructurilor portuare
- (2) Unități de cazare aferente platformelor de acostare/ infrastructurilor portuare
- (3) Clădiri/ Servicii de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport fluvial
- (4) Este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului).**

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului existent.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor tehnice conform specificațiilor tehnice.
- (3) Pentru construcțiile plutitoare se va evita gruparea lor în fronturi lungi și compacte. Se va urmări ca prin volum și amplasare să nu creeze bariere de vizibilitate spre Dunăre.
- (4) Amplasarea construcțiilor plutitoare nu trebuie să respecte un aliniament pentru a nu crea senzația de barieră în peisaj.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi se aplică următoarele condiționări:

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).

- (2) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este **de minim 2,00 m**, și **minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (3) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m**.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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

- (1) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.
- (2) Se interzice alipirea echipamentelor tehnice de construcțiile existente.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a imprejmuirilor) aflată pe o parcelă supusă riscurilor naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permit intervenția autospecialelor de intervenție.
- (2) Se vor asigura condiții de acces adecvate pentru autovehiculele operatorilor de salubritate și pentru cele destinate întreținerii și reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

- (3) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (4) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.*
- (2) Staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare;

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 5,00 m (Parter)**

Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.

(2) Suprafețele aleilor pietonale sau carosabile și a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului.

Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.

(3) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

(1) Construcțiile și parcelele afectate folosinței publice sau semi-publice nu se vor împrejmuji pe latura / laturile către domeniul public.

(2) Dacă din considerente tehnice sau de siguranță sunt necesare împrejmuiri, acestea se vor realiza conform normelor tehnice specifice, cu condiția ca înălțimea împrejmuirii către domeniul public să fie de maxim **2,00 m** și să fie transparentă.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

(4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT max - se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate și a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

POT max = 50% (din suprafața epiurilor) – pentru construcțiile cu **funcțiuni de alimentație publică și terase**

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

CUT max - se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate și a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

CUT max = 1 – pentru construcțiile cu **funcțiuni de alimentație publică și terase**

4.7.2. T2 – ZONĂ TRANSPORTURI FLUVIALE ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATE ACESTORA

Subzona pentru transporturi fluviale cuprinde construcții și echipamente necesare deservirii și bunei funcționări a infrastructurii și traficului fluvial (gări fluviale, incinte tehnice portuare, puncte de îmbarcare etc).

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de deservire a transportului fluvial (platforme, infrastructură de tip portuar, puncte amenajate de imbarcare / debarcare etc); spații verzi, zone de parcare a autovehiculelor;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului și a funcțiunilor actuale în clădirile existente.
- (2) În zona de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m**) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.
- (3) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (4) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (5) În zona de siguranță a căilor navigabile (**30,00 m**), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.
- (6) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul M.T.I. nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.
- (7) Este obligatorie punerea în valoare a traseelor pietonale / promenade existente și se va amenaja posibilitatea lărgirii acestora.
- (8) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Platforme de acostare, puncte de imbarcare / debarcare, infrastructură de tip portuar.
- (2) Distribuția de carburanți pentru ambarcațiuni.
- (3) Funcțiuni de alimentație publică
- (4) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- (6) Spații plantate.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții administrative aferente platformelor de acostare/ infrastructurilor portuare
- (2) Unități de cazare/ locuințe de serviciu
- (3) Clădiri/ Servicii de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport fluvial
- (4) Servicii și activități economice specifice Falezei Dunării
- (5) Este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului).**

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcellarului existent.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor tehnice conform specificațiilor tehnice
- (3) Pentru construcțiile plutitoare se va evita gruparea lor în fronturi lungi și compacte. Se va urmări ca prin volum și amplasare să nu creeze bariere de vizibilitate spre Dunăre.
- (4) Amplasarea construcțiilor plutitoare nu trebuie să respecte un aliniament pentru a nu crea senzația de barieră în peisaj.

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

Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi se aplică următoarele condiționări:

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (2) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este **de minim 2,00 m, și minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (3) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m.**
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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

- (1) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.
- (2) Se interzice alipirea echipamentelor tehnice de construcțiile existente.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

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

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

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

(4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

(5) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permit intervenția autospecialelor de intervenție.

(2) Se vor asigura condiții de acces adecvate pentru autovehiculele operatorilor de salubritate și pentru cele destinate întreținerii și reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

(1) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(2) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

(1) Se vor aplica reglementările P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare;

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 7,00 m, RH max - P + 1E**

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu**.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.

(2) Suprafețele aleilor pietonale sau carosabile și a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului.

Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.

(3) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

(1) Construcțiile și parcelele afectate folosinței publice sau semi-publice nu se vor împrejmui pe latura / laturile către domeniul public.

(2) Dacă din considerente tehnice sau de siguranță sunt necesare împrejurimi, acestea se vor realiza conform normelor tehnice specifice, cu condiția ca înălțimea împrejuririi către domeniul public să fie de maxim **2,00 m** și să fie transparentă.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

(4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT max = 30%

- se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate și a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

CUT max = 0,6

- se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate și a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

4.7.3. T3 – TERMINAL TRANSPORT IN COMUN, PARCARI SI ACTIVITATI ASOCIATE ACESTORA

I. GENERALITĂȚI

Aceasta subzona este destinata transportului public – terminal autobuze.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului existent

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Platforme destinate transportului public
- (2) Parcaje la sol/ supraterrane și subterane
- (3) Circulații carosabile, pietonale
- (4) Construcții administrative
- (5) Funcțiuni de alimentație publică
- (6) Spații plantate.
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Clădiri/ Servicii de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport comun

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului existent.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor tehnice conform specificațiilor tehnice

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi se aplică următoarele condiționări:

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).
- (2) Retragera minimă față de una dintre limitele laterale este de **minim 2,00 m**, și **minim 1,00 m** față de cealaltă limită laterală
- (3) Retragera minimă posterioară este de **minim 3,00 m**.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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

- (1) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.
- (2) Se interzice alipirea echipamentelor tehnice de construcțiile existente.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a imprejmuirilor) aflată pe o parcelă supusă riscurilor naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permit intervenția autospecialelor de intervenție.
- (2) Se vor asigura condiții de acces adecvate pentru autovehiculele operatorilor de salubritate și pentru cele destinate întreținerii și reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

- (3) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (4) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

- (1) Se va ține cont de reglementările P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.
- (2) Staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare;
 - (2) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 9,00 m, RH max - P + 1E**
 - (3) **T3 hașurat** – Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 4,00 m**
- Înălțimea se va lua în considerare prin măsurare de la cota terenului amenajat până la coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, până la aticul ultimului nivel.**

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- (1) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic.
- (2) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

- (1) Construcțiile și parcelele afectate folosinței publice sau semi-publice nu se vor împrejmui pe latura / laturile către domeniul public.
- (2) Dacă din considerente tehnice sau de siguranță sunt necesare împrejuriri, acestea se vor realiza conform normelor tehnice specifice, cu condiția ca înălțimea împrejuririi către domeniul public să fie de maxim **2,00 m** și să fie transparentă.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă și PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT max = 50%

- se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate și a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

CUT max = 1

- se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate și a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

4.8. V1 – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI, PLANTAȚII DE ALINIAMENT, FÂȘII PLANTATE, SPAȚII PLANTATE PE TALUZURI, SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII DE CIRCULAȚIE

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă este specifică parcurilor, scuarurilor și plantațiilor existente în zona studiată: Parc Viva, Parcul Cloșca și alte fâșii plantate/îmierbate, zone de taluz.

Zona este formată din spații plantate, circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, joacă și odihnă, iluminat public și decorativ, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Aceste zone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare a spațiului public și de valorificare a perspectivelor valoroase:

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente;
- Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante pentru favorizarea perspectivelor valoroase;
- Alegerea corespunzătoare condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil ce poate fi utilizat pe o perioadă cât mai lungă de timp pe parcursul anului (umbră, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) și care favorizează perspectivele valoroase;
- Realizarea unor insule de umbră care să creeze confort urban și să încurajeze utilizarea spațiului.
- Regândirea designului și amplasării mobilierului urban în conformitate cu importanța spațiului și al rolului său în cadrul spațiilor publice;

În cadrul parcurilor se impun:

- Remodelare spațială: spații cu ambianțe, utilități și funcțiuni diferențiate;
- Amplasarea locurilor de joacă pentru copii în relație cu zonele rezidențiale, dar și cu spațiile interioare ale parcului;
- Utilizarea peisajelor exterioare favorabile în amenajarea parcului;
- Îmbunătățirea accesibilității: accesul pietonal trebuie să permit circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Conform prevederilor Capitolului 2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții

(1) Orice intervenție asupra monumentelor de for public și amplasarea unor noi monumente se vor face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate.

(2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi pietonale sau pentru biciclete.

(3) Se interzic orice construcții, instalații sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi (inclusiv trasee pietonale, promenade), modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.

(4) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,00 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

(5) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban etc. de asemenea, documentate cu ajutorul

imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

(6) În zona de protecție a cursurilor de apă (**20,0 m**) și în zona inundabilă este permisă amplasarea monumentelor de for public, amenajări pentru joacă și echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor și prinasumarea, printr-o declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(7) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(8) În zona de siguranță a căilor navigabile (**30,00m**), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Se interzice amplasarea de panouri de afisaj și publicitate stradală cu excepția panourilor de informare și orientare turistică.

(10) Tăierea arborilor se va face conform unui studiu de specialitate și cu autorizația autorității locale abilitate.

(11) Acolo unde nu există reglementări specifice în prezentul Regulament Local de Urbanism, autoritatea publică locală va interpreta și stabili justificat soluția de reglementare în funcție de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Galați și prevederile Regulamentului General de Urbanism (H.G.R. nr. 525/1996).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații plantate
- (2) Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.
- (3) Amenajări pentru joacă și odihnă.
- (4) Parc Viva, amenajări pentru sport
- (5) Parc Cloșca, zona Valea Țiglinei
- (6) Fântâni, cișmele, foișoare, amenajări pentru belvedere.
- (7) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere aferente spațiilor verzi
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Amenajări și construcții pentru monumente de for public, expoziții temporare, activități socio – culturale în aer liber, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **10%** din suprafața spațiului verde existent.
- (2) Este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului).**

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi
- (2) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- (3) Alte funcțiuni decât cele menționate la **Art. 1** și **Art. 2**.

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Spațiile de tip **V1** trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

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

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate, conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Recomandabil, se va asigura o retragere de cel puțin **5,00 m** față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate, conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate, conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

Conform prevederilor Capitolului 2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor.

- (1) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată într-o zonă de tip **V1** afectată de riscuri naturale, se vor întocmi studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) În zona situată în interiorul perimetrului delimitat „non aedificandi” (din cauza instabilității versantului) este permisă amplasarea construcțiilor destinate funcțiunilor menționate la Art.2 și Art.3 numai având la bază un studiu de specialitate privind stabilitatea taluzurilor.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea zonei de tip **V1** într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (6) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (7) 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

temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

ART. 10 CIRCULAȚII SI ACCESE

Circulațiile si accesele vor fi realizate conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj, etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil si pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, si cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu biciclisti) vor fi realizate la aceeasi cotă.
- (5) In zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto/velo se va realiza coborarea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a inlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- (6) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale si cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face si prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban etc.)
- (7) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteoice si evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere.

Accese pietonale:

- (8) Accesele pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (9) Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.
- (10) In cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate in sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate si să nu încurce circulația pietonală.
- (11) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate si vor avea asigurată colectarea si evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.*
- (2) Parcajele se vor dispune în spațiile special amenajate, în apropierea zonelor funcționale de **tip V1** și fără să încurce circulațiile publice existente.
- (3) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (4) Se vor amplasa rasteluri pentru staționarea bicicletelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor / instalațiilor și amenajărilor se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate si a specificațiilor tehnice si cu respectarea legislației în vigoare.

(2) În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform documentațiilor de specialitate, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate;
- (3) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studiului de specialitate
- (2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din *Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ "Actualizare Faleză Dunării Galați,"*.
- (3) Va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelisului foliar, diminuarea curenților de aer și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.
- (4) De regulă, suprafețele pietonale centrale vor fi separate de zonele plantate prin intermediul unor elemente constructive care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de sedere, cosuri de gunoi etc.
- (5) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile cadastrului verde cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.
- (6) Spațiile verzi și spațiile mineralizate se vor concepe într-o proporție favorabilă celor plantate. Pentru suprafețele mineralizate se recomandă utilizarea de materiale și alcătuirea de configurații menite să permită surgerea apelor meteorice, astfel încât să se evite sigilarea suprafețelor de sol.
- (7) Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. Legii 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare)
- (8) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- (1) Este interzisă împrejmuirea zonei de acces a publicului.
- (2) Pentru amenajările sportive se vor respecta normele tehnice și legislația în vigoare.
- (3) 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.
- (4) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (5) Pentru împrejmuiri se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a) Soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b) Gard din panouri din elemente metalice

(6) Se interzic gardurile inalte si opace, din zidărie, metal si tablă vopsite, sau sarmă ghimpată, precum si folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

(7) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT maxim = 10%.

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

CUT maxim = 0,2

4.9. V2 – ZONĂ SPAȚIILOR VERZI AFERENTE FALEZEI DUNĂRII

Zona Falezei Inferioare și Superioare cuprinzând servicii, comerț, dotări, parcuri de distracții (parcuri tematice: parc acvatic, sporturi nautice)

DESCRIEREA ZONEI

Această subzonă cuprinde Faleza Inferioară (spații publice verzi amenajate și neamenajate, monumente de for public, alei și scări de acces, amenajări pentru joc și odihnă, spații amenajate pentru activități socio-culturale, piațete, amfiteatru în aer liber dar și parcuri de distracții precum parcuri tematice: parc acvatic, sporturi nautice) și taluzul de racord cu Faleza Superioară.

PALIERE ZONA FALEZEI



I. GENERALITĂȚI

Tratarea acestei subzone presupune luarea în considerare a recomandărilor și restricțiilor impuse de studiile de fundamentare ale PUZ "Actualizare Faleza Dunării Galați".

Autoritatea publică locală, prin Caietul de sarcini privind achiziția serviciilor pentru **"Revitalizarea turismului în Galați prin valorificarea durabilă a elementelor de patrimoniu cultural și natural de pe Faleza Dunării"** propune extinderea falezei inferioare către Dunăre, în 5 locații, cu o suprafață minimă de 100mp, în vederea creării unor spații de alimentație publică – platformele vor fi dotate cu racorduri individuale la instalațiile de apă, canalizare și curent electric. Racordurile de utilități vor avea contorizare inteligentă cu transmiterea la distanță a datelor. Pentru fiecare platformă se va întocmi și proiectul spațiului de alimentație publică constituit din zona acoperită și terasă.

Măsurile și restricții geotehnice și hidrogeotehnice:

Conform prevederilor Capitolului 2.14. Recomandări privind soluțiile minime de fundare (conform Studiului Geotehnic) și Capitolului 2.15. Recomandări privind soluțiile de sistematizare a amplasamentului

- Eliminarea stăgărilor de ape meteorice și evacuarea lor rapidă și eficientă la emisari curenți din zonă; urmărirea protejării sistemului de drenaj – inspecție exhaustivă și reparații.
- Implementarea unui sistem permanent de supraveghere a nivelului panzei freatice, alcătuit din foraje piezometrice amplasate după un plan bine stabilit în funcție de probabilitatea apariției în timp a poziției nivelului apei în structura taluzelor pentru supraveghere stabilității taluzurilor falezei.
- Efectuarea de măsurări topografice sistematice pe reperi fiși și mobili instalați după proiect.

Măsuri si recomandări ale studiului peisagistic:

- Necesitatea realizării unui proiect integrat care să trateze unitar spațiul definit ca „Faleza Inferioară” a Mun. Galați, inclusiv taluzul de racord cu Faleza Superioară.
- Constituirea unor locuri cu ambianțe personalizate, acordand o atenție deosebită confortului fizic, adecvării la climă si la necesitățile locuitorilor.
- Compoziția spațială trebuie să aibă in vedere punerea in evidență a monumentelor existente si să permită amplasarea de noi monumente ce vor da personalitate sitului.
- Realizarea amenajărilor care să permită contactul locuitorilor cu apa: pontoane, platforme pentru belvedere, ambarcațiuni de agrement etc.
- Multiplicarea activităților si evenimentelor care să atragă vizitatori / turisti
- Acesibilizarea zonei (scări, rampe cu pantă mică, scări rulante, lifturi etc.) pentru toate tipurile de utilizatori

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Conform prevederilor Capitolului 2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții

(1) Orice intervenție asupra monumentelor de for public si amplasarea unor noi monumente se vor face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați in baza unor studii de specialitate.

(2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi pietonale sau pentru biciclete.

(3) În zona de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m**) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

(4) În zona de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m**) si in zona inundabilă este permisă amplasarea monumentelor de for public, amenajări pentru joacă si echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor *art. 49 din Legea nr. 107/1996* cu modificările si completările ulterioare si a avizului de gospodărire a apelor si prinasumarea, printr-o declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor in caz de inundație.

(5) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor in caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor *art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4)* cu modificările si completările ulterioare, si de către proprietarii construcțiilor si a obiectivelor existente in zona inundabilă sau in zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă si propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. In cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că isi asumă riscurile in caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(6) In zona de siguranță a căilor navigabile (**30,00 m**), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. In aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor si semnalelor de navigație, precum si de a respecta prevederile *art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999*, cu modificările si completările ulterioare.

(7) Se interzice amplasarea de panouri de afisaj si publicitate stradală cu excepția panourilor de informare si orientare turistică.

(8) Tăierea arborilor se va face conform unui studiu de specialitate și cu autorizația autorității locale abilitate.

(9) Acolo unde nu există reglementări specifice în prezentul Regulament Local de Urbanism, autoritatea publică locală va interpreta și stabili justificat soluția de reglementare în funcție de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Galați și prevederile Regulamentului General de Urbanism (H.G.R. nr. 525/1996).

CONDIȚII MINIME DE AMPLASARE A MONUMENTELOR DE FOR PUBLIC

Pentru reamplasarea/ regruparea monumentelor de for public existente, se va ține cont de următoarele aspecte:

- Monumentele vor fi integrate armonios în piațete tematice, muzeu în aer liber – Metaloteca Dunării
- Elementele construite ale piațetelor, elemente decorative, mobilier urban, stâlpi de iluminat etc, prin înălțime și gabarit nu vor concura cu monumentul de for public.
- În jurul monumentelor se vor amenaja zone de relaxare, pentru activități culturale
- Monumentele vor fi puse în evidență prin platforme special amenajate dar și prin iluminat public pentru atragerea trecătorilor
- Monumentele vor fi amplasate astfel încât să nu optureze vederea către malul Dunării.

Se propune o rază de 5 m față de monument unde se aplică restricții de construire - este interzisă amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu inclusiv amplasarea de mobilier urban, stalpi de iluminat plantații înalte.

În zonele – *culoar de perspectivă*, marcate pe planșa 03. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, se admit doar plantații acoperitoare de sol, subarbuști, arbuști și arbori de talia a III-a (între 7 și 15 m).

Acolo unde vegetația existentă obturează vederea/ perspectiva către monumentele de for public existente, va trebui să se ia măsuri de toaletare și corecție.

Pentru amplasarea unor noi monumente de for public se va ține cont de următoarele aspecte:

- Se va respecta o înălțime maximă de 15,00 m
- Se va ține cont de panta scurgerii apelor pentru a împiedica scurgerea apei pluviale, inundații, înzăpeziri
- Se va alege un amplasament cu vegetație joasă: subarbuști, arbuști și arbori de talia a III-a (între 7 și 15 m) sau lipsit de vegetație pentru a nu obtura vederea lucrării
- Monumentele vor fi amplasate astfel încât să nu optureze vederea către malul Dunării
- Noile monumente de for publice se vor amplasa în capăt de perspectivă a unor alei, circulații publice, piațete
- Se va avea în vedere gruparea monumentelor de for public în ansambluri ce au aceleași caracteristici stilistice
- Se vor avea în vedere lucrări de întreținere, curățare, conservare a monumentelor dar și întreținere a spațiului plantat din jurul monumentelor.

Se propune crearea unor axe de perspectivă către monumentele de for public (în zonele marcate pe plan – culoar de perspectivă):

- Nu se acceptă plantarea de arbori de talia I (între 15 și 25 m) și talia a II-a (peste 25 metri)
- Se admit plantații de arbori de talia a III-a (între 7 și 15 m) cu condiția ca aceștia să fie plantați numai pe pantă astfel încât coronamentul să nu obtureze vederea către monument.
- Se acceptă plantații de subarbuști, arbuști, plante perene și graminee.
- Nu se acceptă construcții cu caracter provizoriu inclusiv amplasarea de mobilier urban, stâlpi de iluminat.
- Nu se acceptă panouri publicitare sau de orice fel cu excepția panourilor de informare a monumentelor

Orice intervenție asupra monumentelor de for public și amplasarea unor noi monumente se vor face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați, în baza unor studii de specialitate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții de utilitate publică (de exemplu: construcții ptr agrement, sociale, culturale)
- (2) Spații plantate
- (3) Circulații pietonale majore de tip promenadă, circulații pietonale de legătură și circulații ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- (4) Amenajări pentru sport, joc și odihnă
- (5) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (6) Fântâni, foișoare, spații pentru belvedere

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții ușoare cu caracter provizoriu, amenajări, spații comerciale, puncte alimentare publică ce se vor realiza în baza unor studii de integrare peisagistică și studii geotehnice / expertize cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească **10%** din suprafața spațiului verde existent.
- (2) Instalarea semnelor și semnalelor de navigație
- (3) În zonele de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m**), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (**30,00 m**) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (4) Este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului).**

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- (2) Realizarea oricăror construcții care nu servesc funcțiunilor specificate la ART. 2 și ART 3.

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se mențin parcelele existente
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

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

- (1) Amplasarea construcțiilor, monumentelor de for public, a foișoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite, conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor, monumentelor de for public, a foișoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite, conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

(1) Amplasarea construcțiilor, monumentelor de for public, a foșoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite, conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

Conform prevederilor Capitolului 2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor.

(1) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată într-o zonă de tip **V2**, se vor întocmi studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

(2) În zona taluzului de racord cu Faleză Superioară este permisă amplasarea construcțiilor destinate funcțiunilor menționate la ART.2 și ART.3 numai având la bază un studiu de specialitate privind stabilitatea taluzului.

(3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea zonei de tip **V2** într-o zonă supusă riscurilor naturale.

(4) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.

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

(6) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

(7) 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 sau studii geotehnice detaliate.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile și accesele vor fi realizate conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

Accese carosabile:

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj, etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.

(2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

(3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

(4) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.

(5) Amenajarea pistelor de biciclete se va face separat de circulația pietonală; pistele vor fi marcate.

(6) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban etc.)

(7) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere.

(8) Pentru circulația autovehiculelor care asigură întreținerea spațiului verde sau a malului de apă se va asigura un spațiu corespunzător fără amenajarea de spații pentru parcare.

Accese pietonale:

(9) Accesele pietonale pe spațiile de tip **V2** trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare; vor fi prevăzute pe taluz accese prin scări, rampe cu panta mică, scări rulante, lifturi.

(10) Pentru spațiile de tip **V2** cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor. Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

(11) În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.

(12) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere.⁶

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

(1) Se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.*

(2) Parcajele se vor dispune în spațiile special amenajate, în apropierea zonelor funcționale de tip **V2** și fără să încurce circulațiile publice existente.

(3) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

(4) Se vor amplasa rasteluri pentru staționarea bicicletelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 5,00 m**

(2) Pentru construcțiile de utilitate publică, înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max – conform S.F. și D.A.L.I.**

(3) În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform prevederilor Capitolului 2.13. Aspectul exterior al construcțiilor

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform studiului de specialitate

(2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ "Actualizare Faleză Dunării Galați".

⁶ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

(3) Va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelisului foliar, diminuarea curenților de aer și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.

(4) De regulă, suprafețele pietonale centrale vor fi separate de zonele plantate prin intermediul unor elemente constructive care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de sedere, cosuri de gunoi etc.

(5) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile cadastrului verde cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.

(6) Spațiile verzi și spațiile mineralizate se vor concepe într-o proporție favorabilă celor plantate. Pentru suprafețele mineralizate se recomandă utilizarea de materiale și alcătuirea de configurații menite să permită surgera apelor meteorice, astfel încât să se evite sigilarea suprafețelor de sol.

(7) Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. Legii 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare)

(8) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) În zonele cu acces public – nu se admit împrejurimi cu excepția celor de siguranță.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Pentru construcții și amenajări, **POT max = 10% din suprafața totală V2**

(2) Pentru construcțiile de utilitate publică, **POT max - conform S.F. și D.A.L.I.**

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

(1) Pentru construcții și amenajări, **CUT max = 0,1**

(2) Pentru construcțiile de utilitate publică, **CUT max - conform S.F. și D.A.L.I.**

Construcții ușoare cu caracter provizoriu, amenajări, spații comerciale, puncte alimentare publică ce se vor realiza în baza unor studii de integrare peisagistică și studii geotehnice / expertize cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească **10%** din suprafața spațiului verde existent.

4.10. PV – POL DE AGREMENT ȘI RELAXARE

Spații verzi pentru agrement - zona Valea Țiglinei, alte Complexe și Baze Sportive, terenuri de tenis
Zona baza sportiva, Zona spații verzi de agrement

I. GENERALITĂȚI

Această zonă este specifică bazelor de agrement, complexelor și bazelor sportive cuprinse în teritoriul PUZ "Actualizare Faleză Dunării Galați,,.

Zona este formată din amenajări sportive, instalații pentru distracție și agrement, joacă și odihnă, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, circulații pietonale, ciclabile și ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, spații plantate, mobilier urban, iluminat public și decorativ.

În cadrul zonelor de agrement existente se fac următoarele recomandări de valorificare a spațiului, a plantațiilor existente și a perspectivelor valoroase.⁷

Se propun soluții de regenerare pentru spațiile verzi și terenurile neexploatate din zona Valea Țiglinei.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Conform prevederilor Capitolului 2.12. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții

(1) Orice intervenție asupra monumentelor de for public și amplasarea unor noi monumente se vor face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate.

(2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi pietonale sau pentru biciclete.

(3) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,00 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

(4) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,00 m) și în zona inundabilă este permisă amplasarea monumentelor de for public, amenajări pentru joacă și echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor și prinasumarea, printr-o declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(5) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor și a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă și propuse pentru demolare autorităților administrației publice locale emitente a autorizațiilor de construire. În cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii construcțiilor sunt obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(6) În zona de siguranță a căilor navigabile (30,00 m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor și semnalelor de navigație, precum și de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Se interzice amplasarea de panouri de afisaj și publicitate stradală cu excepția panourilor de informare și orientare turistică.

(8) Tăierea arborilor se va face conform unui studiu de specialitate și cu autorizația autorității locale abilitate.

(9) Acolo unde nu există reglementări specifice în prezentul Regulament Local de Urbanism, autoritatea publică locală va interpreta și stabili justificat soluția de reglementare în funcție de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Galați și prevederile Regulamentului General de Urbanism (H.G.R. nr. 525/1996).

⁷ conf. Studiului peisagistic – PUZ "Actualizare Faleză Dunării Galați,, aferent prezentei documentații – Etapa I

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții și amenajări sportive (baze sportive, terenuri de sport, piscine, săli de sport, tribune, gradene etc.) și agrement, parcuri de distracții (parcuri acvatice-tematice, amenajări pentru practicarea sporturilor nautice).
- (2) Școli sportive
- (3) Baze de tratament și agrement
- (4) Amenajări pentru locuri joacă, odihnă și relaxare.
- (5) Structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare turistică (hoteluri și alte facilități de cazare);
- (6) Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise (întreținere, aprovizionate etc.)
- (7) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- (9) Spații plantate.
- (10) Parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Spații comerciale și servicii de alimentație publică cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească **10%** din suprafața totală a parcelei.
- (2) Construcții administrative aferente bazelor sportive
- (3) În zonele de protecție a cursurilor de apă (**20,00 m**), în zone inundabile și în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (**30,00 m**) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor și lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.
- (4) Este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzului să se considere ca fiind egală cu de 2 (doua) ori înălțimea taluzului respectiv, cu excepția **construcțiilor fundate indirect pe piloți din beton armat (astfel încât efectele încărcărilor transmise de acestea să se distribuie în adâncime și să nu influențeze starea de echilibru existentă a versantului).**

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- (2) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Suprafața minimă a parcelei este de **300 mp**.
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

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

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate, conform normelor tehnice (amenajări sportive, parcuri de distracție etc.), dar, recomandabil, se va asigura o retragere de minim **3,0 m** de la aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate, conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

- (2) **Pentru școlile sportive:** Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornisă a construcției, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate, conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (3) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

Conform prevederilor Capitolului 2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor.

- (1) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată într-o zonă de tip **PV** afectată de riscuri naturale, se vor întocmi studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale (risc de inundații).
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj, etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (4) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- (5) În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto/velo se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- (6) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban etc.)

(7) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavaje) care formează accesul ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere⁸.

Accese pietonale:

(8) Accesul pietonal trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(9) Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

(10) În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.

(11) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform prevederilor Capitolului 2.10. Staționarea autovehiculelor

(1) Se vor aplica reglementările *P.U.G. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr. 62/2015, rectificat prin HCL nr. 465/2019.*

(2) Parcajele se vor dispune în spațiile special amenajate, în apropierea zonelor funcționale de **tip PV** și fără să încurce circulațiile publice existente.

(3) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

(4) Se vor amplasa rasteluri pentru staționarea bicicletelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru construcțiile private, înălțimea maximă a construcțiilor va fi **H max = 12,00 m, RH max - P + 2E**

(2) Pentru investițiile publice, înălțimea maximă a construcțiilor este condiționată de profilul funcțional

Autoritatea publică locală va interpreta și stabili, justificat, soluția de reglementare.

- În zona de restricție aferentă infrastructurii de comunicații a M.A.I., înălțimea maximă a construcțiilor și a elementelor necesare edificării acestora (macarale, tehnica de ridicat etc.) nu va depăși **30 m** de la cota terenului, iar **avizul M.A.I. este obligatoriu.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform prevederilor Capitolului 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform studiului de specialitate

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

(3) Se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ "Actualizare Faleză Dunării Galați".

(4) Pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,00 m** de acestea.

⁸ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

- (5) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (6) Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. Legea 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare)

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor Capitolului 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- (1) Este interzisă împrejmuirea zonei de acces a publicului.
- (2) Pentru amenajările sportive se vor respecta normele tehnice și legislația în vigoare.
- (3) 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.
- (4) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de **2,00m**.
- (5) Pentru împrejurimi se va folosi una dintre următoarele formule:
- a) Soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
- b) Gard din plasă de sarmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare etc.
- (6) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sarmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (7) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Pentru construcții, inclusiv tribune, gradene etc. **POT maxim = 50%** - reprezintă suprafața construită la sol a construcțiilor existente și noi (nu este inclusă în acest calcul suprafața amenajărilor în aer liber: bazine descoperite, terenuri de sport, instalații etc.).

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

CUT maxim = 1

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚĂ EXISTENTĂ		SUPRAFAȚĂ TOTALĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.Z.	
		ha	%	ha	%
L1	LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ ȘI MEDIE (H max = 16m)	4,03	3,53%	4,68	4,09%
L2	LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLADIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE (H max = 15m)	5,03	4,40%	1,28	1,12%
L3	LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLADIRI DE ÎNĂLȚIME MARE (H max = 33m)	4,33	3,79%	3,71	3,25%
IS	INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	1,39	1,22%	5,04	4,41%
CB1	FUNȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL - INSTUTUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - cu clădiri de înălțime medie	4,00	3,50%	3,18	2,78%
CB2	FUNȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL - INSTUTUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - cu clădiri de înălțime mare			2,41	2,11%
CBf	FUNȚIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL AFERENTE FALEZEI DUNĂRII	1,53	1,34%	1,75	1,53%
M1	FUNȚIUNI MIXTE	3,54	3,10%	3,15	2,76%
M2	FUNȚIUNI MIXTE - COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE			2,31	2,02%
DS	DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERS MUNICIPAL - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0,84	0,73%	0,95	0,83%
T1	PIETE URBANE PUBLICE REPREZENTATIVE	2,92	2,55%	3,27	2,86%
T2	TRANSPORTURI FLUVIALE ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATE ACESTORA	2,60	2,27%	2,46	2,15%
T3	TERMINAL TRANSPORT ÎN COMUN, PARCĂRI ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATE	0	0,00%	1,82	1,59%

ZONE FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚĂ EXISTENTĂ		SUPRAFAȚĂ TOTALĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.Z.		
		ha	%	ha	%	
V1	SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, SCUARURI, GRĂDINI PUBLICE	7,60	6,65%	16,52	14,45%	
V2*	SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE FALEZEI DUNĂRII GALAȚI	13,76	12,04%	10,81	9,46%	
PV*	POL DE AGREMENT ȘI RELAXARE cuprinde COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE	0,00	0,00%	18,35	16,06%	
V3	ZONĂ COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE	27,20	23,80%	0,00	0,00%	
	TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII	0,53	0,46%	0,00	0,00%	
	TERENURI DEZAFECTATE	6,10	5,33%	0,00	0,00%	
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	16,00	14,00%	16,55	14,48%	
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ	7,35	6,43%	6,04	5,29%	
	**CONSTRUCȚII ȘI CIRCULAȚII PIETONALE DE UTILITATE PUBLICĂ	0,00	0,00%	construcții și circulații aferente Falezei Dunării	3,73	3,26%
				construcții și circulații aferente Văii Țiglinei	3,19	2,79%
	PARCĂRI SUBTERANE/SUPRATERANE	3,55	3,11%	2,40	2,10%	
	***APA	2,00	1,75%	0,70	0,61%	
	TOTAL	114,30	100,00%	114,30	100,00%	

Notă:

*Suprafața spațiului verde aferent zonei Falezei Dunării Galați (V2) și zonei Valea Țiglinei – Stadion Dunărea (PV/V3) s-a redus ca urmare a propunerii zonei funcționale - **construcții și circulații pietonale de utilitate publică** și ca urmare a extinderii circulațiilor carosabile (propunere “Arteră de legătură între Bulevardul Marea Unire și Bulevardul Dunărea”), dar se compensează spațiu verde în zona funcțională V1. Astfel se constată doar o scădere totală de spații verzi de 2,88 ha față de situația existentă (și anume un procent de 5,9% din suprafața totală a spațiului verde existent - procent ce se încadrează în cei maxim 10% suprafață construită - conform art.18, alin.(7) Legea 24/2007: “se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.”)

**Zona funcțională construcții și circulații pietonale de utilitate publică cuprinde amenajările propuse în zona Falezei Dunării și Valea Țiglinei și anume: suprafețe asfaltate/dalate, alei pietonale, piste de alergare, biciclete, role, piațete tematice, piațete pentru minispectacole, pseudo-amfiteatru în aer liber pentru festivități, piațete pentru activități în natură, locuri de joacă, platforme de belvedere, instalații pentru umbră, foișoare, pavilioane de odihnă, zone pentru alimentație publică, zone de fitness și activități sportive, bazin de înot (zona Valea Țiglinei), grupuri sanitare, platforme de colectare deșeuri.

Zona funcțională construcții și circulații pietonale de utilitate publică a fost definită pe baza Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, art.18, alin.(4) “Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.”

Lucrările de utilitate publică propuse în PUZ sunt în conformitate cu Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, art. 6: "Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospectiunile și explorările geologice; extractia și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicații, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de riuri, lacuri de acumulare pentru surse de apa și atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultura, sport, protecție și asistența socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea tarii, ordinea publică și siguranța națională."

Zona funcțională circulație pietonală cuprinde toate aleile existente și propuse din afara zonei Falezei Dunării și Valea Tiglinei.

******Suprafața apei s-a redus** ca urmare a amenajărilor, a proiectelor de stabilizare a malului (epiuri, pontoane etc.), lucrări de consolidare și protecție a căilor navigabile interioare.*

Întocmit,
master urb. Floroica Teodora

Șef proiect,
master urb.-peis. Răscol Mihail Cristian

