ROMANIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 64
din 26.02.2015

privind: aprobarea documentaţiei de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL FALEZA DUNĂRII GALATI"

Iniţiator: Primarul municipiului Galaţi, Marius Stan
Numărul şi data depunerii proiectului de hotărâre: 77/13.02.2015

Consiliul local al municipiului Galaţi, întrunit în şedinţa ordinară din data de 26.02.2015;

Având în vedere expunerea de motive nr. 18614/13.02.2015, a iniţiatorului - Primarul municipiului Galaţi, Marius Stan;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 18616/13.02.2015, al Instituţiei Arhitect Şef;

Având în vedere raportul de avizare al comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie şi protecţie a mediului înconjurător;

Având în vedere dispoziţiile art. 25 şi 56 alin. (1), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere dispoziţiile H.C.L. nr. 102/27 03 2014 privind însuşirea Raportului informării şi consultării publicului privind actualizarea Planului Urbanistic Zonal "Faleza Dunării Galaţi"

Având în vedere dispoziţiile art. 36, alin. (2), lit. "c" şi lit. "d", alin. (5), lit. "c", alin. (6), lit. "a", pct. 11 din Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 - *Se aprobă documentaţia de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL FALEZA DUNĂRII GALAŢI, elaborată de S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. conform Contractului de servicii nr. 31354/30.03.2012, individualizată în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 - *Elaboratorul îşi asumă răspunderea pentru calitatea serviciilor prestate şi va asigura consultanţă pentru corectarea diverselor deficienţe care pot apărea pe parcursul implementării documentaţiei de urbanism în practica administrativă, pentru o perioada de 2 (doi) ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.*

Art. 3 - *Documentaţia de urbanism „PLANUL URBANISTIC ZONAL FALEZA DUNĂRII GALATI" se aplică pe întreaga perioadă de valabilitate a documentaţiei de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ŞI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAŢIALĂ A MUNICIPIULUI GALAŢI".*

Art. 4 - *Primarul municipiului Galaţi se împuterniceşte cu aducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

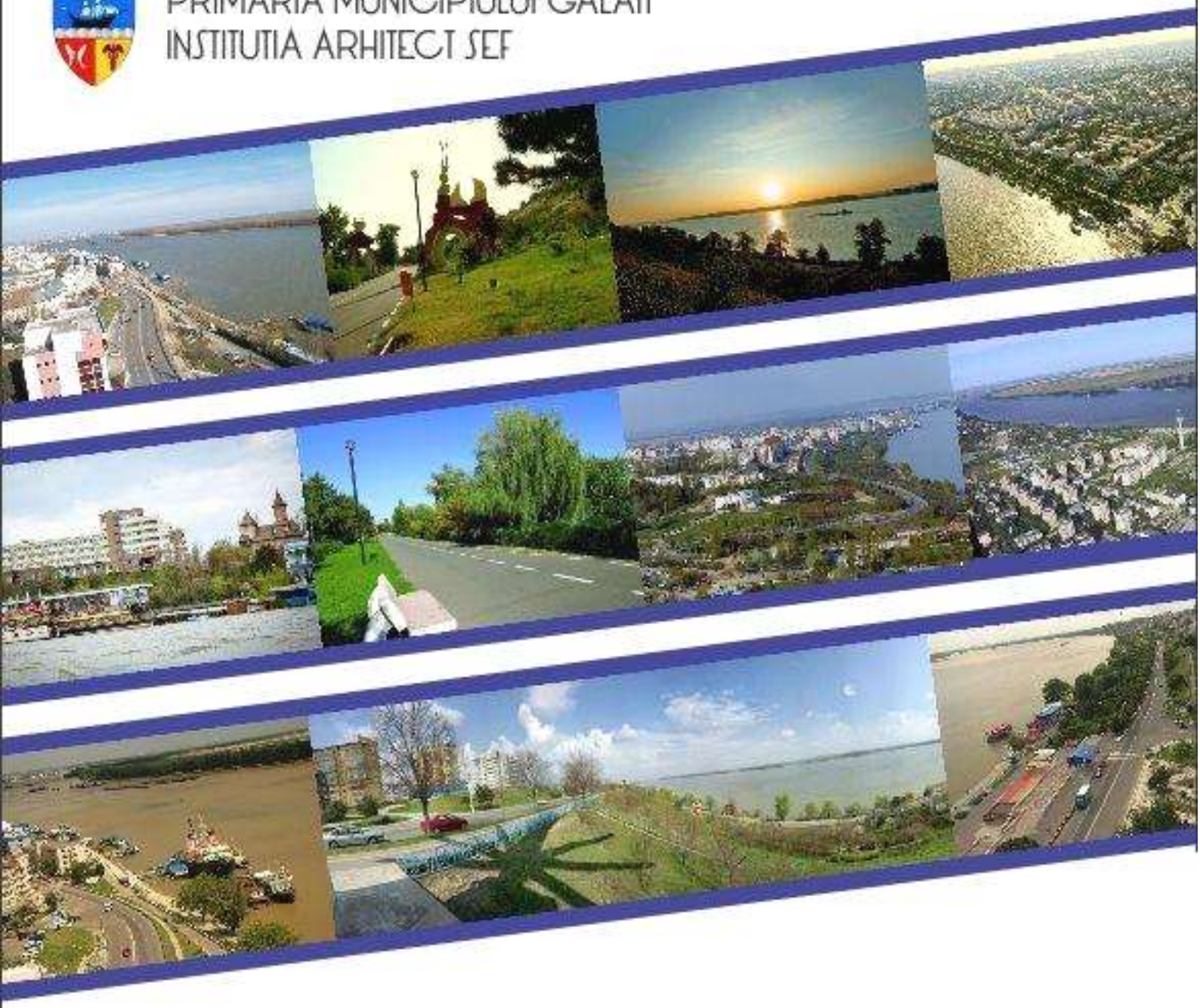
Art. 5 – *Secretarul municipiului Galaţi va asigura transmiterea şi publicitatea prezentei hotărâri.*

Preşedinte de şedinţă,
Mihail Bucataru

ROMÂNIA
JUD. GALAŢI MUN. GALAŢI
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează,
Secretarul municipiului Galaţi,
Radu Octavian Kovacs

PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI
INSTITUTIA ARHITECT SEF



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

FALEZA DUNARII GALATI

2013

PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI
STR. Domneasca , nr. 38, 800830 Galati - ROMANIA
INSTITUTIA ARHITECT SEF
TELEFON: 0236/307708, FAX: 0236/461460
e-mail : arhitectsef@primaria.galati.ro, site :www.primariagalati.ro

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL FALEZA DUNARII GALATI

Conform Legii nr. 350/6 iulie 2001 *(actualizata*) privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 47, alin. (1) « *planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamica urbana accentuata. Planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul urbanistic general* ».

Conform Contractului de servicii nr. 31354/30.03.2012 - incheiat intre municipiul Galati si Asocierea SC Quattro Design SRL & SC Halcrow Romania SRL - **este in curs de derulare Planul Urbanistic Zonal Faleza Dunarii Galati.**

Astfel, pentru elaborarea documentatiei de urbanism, conform temei de proiectare sunt prevazute urmatoarele etape :

1. Etapa privind stabilirea, delimitarea si caracterizarea zonei studiate – studii de fundamentare cu caracter analitic, cu caracter consultativ si cu caracter prospectiv ; avizare Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism (C.T.A.T.U.);
2. Etapa de intocmire a planului urbanistic zonal si regulamentului local de urbanism aferent zonei studiate. Aceasta etapa cuprinde 4 faze :

- Propuneri preliminare de reglementari urbanistice (P.U.Z. preliminar) – avizare comisia C.T.A.T.U. si Comisia de Urbanism a Consiliului Local Galati ;
- Consultarea populatiei in conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism ; preluarea concluziilor si recomandarilor aparute ca urmare a informarii si consultarii publicului, a institutiilor interesate ;
- Elaborarea Raportului de mediu si intocmirea documentatiilor necesare pentru obtinerea avizelor/acordurilor emise de catre organismele centrale/teritoriale interesate ;
- Redactarea finala a documentatiei P.U.Z. dupa primirea observatiilor finale din partea beneficiarului, a propunerilor enuntate de populatie in procesul de informare si consultare a publicului cat si a propunerilor institutiilor/organismelor interesate ;

Avizarea documentatiei de catre comisia C.T.A.T.U. si comisia de urbanism a Consiliului Local Galati ;

Aprobarea documentatiei de catre Consiliul Local Galati.

Conform art. 5 alin. (1) din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism « *...procesul de informare si consultare a publicului se finalizeaza cu raportul informarii si consultarii publicului, raport ce se supune atentiei autoritatilor administratiei publice responsabile cu aprobarea planului, impreuna cu documentatia completa* ».

Informarea si consultarea publicului se face in conformitate cu reglementarile legale privind transparenta decizionala si participarea publicului la luarea deciziilor care privesc dezvoltarea durabila a municipiului.

Astfel, se impune intocmirea raportului informarii si consultarii publicului de catre structura de specialitate din cadrul administratiei publice locale, acesta urmand a fi dat publicitatii pe pagina de internet a Primariei municipiului Galati.

ETAPE PARCURSE

Pana in prezent au fost parcurse : prima etapa si din etapa 2, primele doua faze, precizate mai sus.

PREZENTUL RAPORT CONTINE descrierea metodologiei de organizare si desfasurare a consultarii publice, observatiile participantilor si propunerile lor legate de documentele discutate, inclusiv concluziile si recomandarile din partea arhitectului sef al municipiului Galati si echipei de elaboratori a documentatiei PUZ Faleza Dunarii Galati.

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat in conformitate cu prevederile din *Ordinul nr. 2701/2010* si *Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.* 238/26.05.2011 precum si, in conformitate cu graficul de lucru/calendarul actiunilor pentru aceasta etapa, cu privire la propunerile preliminare de reglementari urbanistice « Plan Urbanistic Zonal Faleza Dunarii Galati » (PUZ preliminar). In acest sens, activitatile s-au desfasurat la sediul Parcului de Tehnologie a Informatiei din str. Portului nr. 23, dupa cum urmeaza :

- in perioada 03.06 – 27.06.2013 afisarea planselor continand propunerile preliminare ;
- in ziua de 19.06.2013, ora 12,00 desfasurarea lucrarilor grupului de lucru consultativ ;
- in zilele de 20 si 21.06.2013 publicul interesat a fost invitat la intalnirea cu echipa de elaboratori a documentatiei.

Anuntul privind organizarea dezbaterii publice a fost postat pe site-ul Primariei municipiului Galati : www.primaria.galati.ro ; publicul a fost informat cu privire la consultarea documentatiei, precum si asupra posibilitatii de a transmite sugestii, observatii si opinii, in scris la sediul P.M.G. din str. Domneasca nr. 38 sau pe adresa de e-mail : arhitectsef@primaria.galati.ro.

Intalnirea pentru prezentarea principalelor propuneri preliminare privind stabilirea parametrilor urbanistici si arhitecturali si a elementelor reprezentative pentru potentialul turistic din zona de studiu a avut loc in data de 19 iunie 2013, incepand cu ora 12,00, la sediul Parcului de Tehnologie a Informatiei.

La dezbaterea publica au participat : populatia interesata, consilieri - Consiliul Local Galati, membrii Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, reprezentanti ai ONG Galati, reprezentanti ai organismelor centrale/teritoriale interesate, inclusiv echipa de elaboratori a documentatiei pentru a putea explica persoanelor interesate eventualele neclaritati.

In continuare, redam observatiile/propunerile din partea populatiei, formulate in cadrul procesului de consultare publica pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal Faleza Dunarii Galati si punctul de vedere/raspunsul din partea elaboratorului PUZ-ului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI
INSTITUTIA ARHITECT SEF
CONSULTAREA SI INFORMAREA POPULATIEI
PROPUNERI PRELIMINARE PRIVIND DOCUMENTATIA
PLAN URBANISTIC ZONAL
FALEZA DUNARII GALATI
2013

CINE A FORMULAT OBSERVATIA	TEMATICA GENERALA	DESCRIERE OBSERVATII	RASPUNS
Complexul Muzeal de Stiintele Naturii Galati	Amenajare spatiu plantat	-recomandare diferite tipuri de vegetatie si mod de amenajare peisagera, diferentiat pentru zone ale Falezei Dunarii ; Cartier Micro 21 – arbusti, stabilirea taluzurilor si pete de culoare ; Zona Hypermarketurilor-vegetatie de aliniament din specii repede crescatoare ; b-dul Galati, parcul Turnului de televiziune-vegetatie cu rol decorativ alcatuita din grupuri de rasinoase si foioase cu talie de 3-4m inaltime ; Strandul « Valurile Dunarii », Faleza superioara, b-dul Falezei-completarea vegetatiei de aliniament si pastrarea siluetei ; Faleza inferioara a Dunarii-arbori cu rol decorativ si de fixare in zona inundabila.	-o parte dintre speciile mentionate se regasesc deja in recomandarile facute in cadrul acestui studiu pentru a fi folosite in amenajarile viitoare din aceasta arie ; -alte specii invocate fie au un caracter invadant, fie nu sunt potrivite conditiilor stationale prezentate de sit, motiv pentru care pot genera cheltuieli aditionale in ceea ce priveste intretinerea lor din cauza caracterului exotic. De asemenea, numarul de exemplare aferent fiecarei amenajari este arbitrar si nu ia in considerare modul tipic de formare a unor unitati ecosistemice care sa ofere viabilitate amenajarilor in concordanta cu dimensiunile reale ale terenului.
Valentin Pavel	Amenajare spatiu pietonal, plantat	-valorificarea sculpturilor metalice prin iluminare ambientala, cu solutii particularizate si crearea unor spatii pietonale in jurul lor ; -crearea unor « cascade » pe faleza, asemanatoare cu cele ce se creaza natural in sezonul ploios	-s-a propus punerea in valoare a sculpturilor prin amenajarea «Metalotecii », incluzand spatii pietonale si iluminat. Detalierea se va realiza prin SF si PTh. -inoportun, din cauza conditiilor geotehnice
anonim	Circulatii auto-transport in comun	-accesibilitate : introducere linie autobuz Turnul de televiziune-Anghel Saligny nu este oportuna sau fezabila (genereaza probleme de trafic). Propune ingustarea pietonalului si crearea de benzi separate pe ambele sensuri. Propune alternative de linii de autobuz ce conecteaza Trecere bac cu orasul.	-nu trebuie ingustat pietonalul pe faleza ! -studiile de trafic demonstreaza ca linia e oportuna si fezabila ; -linia bac-oras este o idee utila, PUZ se ocupa doar de faleza
	Circulatii-	-construire pod pietonal peste fostul port de agrement-realizat prin	-podul pietonal a fost introdus in documentatie. Alcatuirea

	trasee pietonale, biciclete	concurs si executat cu folosirea resurselor regenerabile ; -Includerea punctelor de interes turistic local si judetean in reteaua de piste de biciclete ; conectarea retelei de piste de biciclete la reteaua europeana ; -alei realizate in stil peisager intre faleza inferioara si faleza superioara	lui se va detalia prin proiect ; -pistele de biciclete si aleile pietonale au fost incluse in PUZ
	Amenajare spatiu pietonal, plantat	-caracter uniform al mobilierului urban, propune oglinzi de apa si fantani pe faleza inferioara -amenajari care sa incurajeze activitatile culturale din zona mini-amfiteatru de pe faleza inferioara -reamenajare/inlocuire vegetatie medie si inalta din albia inferioara a Dunarii	-au fost formulate prin PUZ recomandari pentru viitoarele proiecte de amenajare, inclusiv pentru mobilierul urban. Mobilierul urban se va proiecta separat. Nu consideram indicata utilizarea apei ca element peisager pe faleza inferioara, din cauza proximitatii Dunarii. A fost prevazut un bazin pentru mutarea statuii Narcis . -sunt prevazute spatii pentru amenajari socio-culturale. -inlocuirea vegetatieia fost studiata si propusa prin PUZ
	Zone functionale	-complexul « La Francezi » - Propunere de refunctionalizare : parc tehnologic, cladiri de birouri, comert, servicii, agrement – creare locuri de munca	-se poate realiza conform RLU propus (subzona CB)
Liviu Surlianu	Amenajare spatiu pietonal, plantat	-extindere faleza inferioara catre Dunare cu dala pietonala de 5-10m latime -amplasare dala inundabila -pastrare vegetatie existenta pe faleza inferioara	-se restructureaza profilul transversal al falezei inferioare. Vegetatia trebuie revizuita. -zona falezei inferioare ramane inundabila -vegetatia pe faleza inferioara trebuie revizuita

Vasile Alexandru	Circulatii-trasee pietonale, biciclete	-Separarea pistei de biciclete de pietonal -amenajare alee pietonala intermediara intre « Pescarul » si « Trecere Bac » -amplasarea telegondolei in lungul falezei	-pista este separata de pietonal prin marcaje vopsite sau prin diferentiere a pavajului -s-a propus o legatura pietonala pe acest traseu -poata fi realizata prin documentatii speciale, daca Primaria considera oportun. Vor trebui studiate, in special, aspectele privitoare la vizibilitate si stabilitatea taluzului in ceea ce priveste amplasarea pilonilor
	Monumente de for public	-propunere amplasare bust Gh. Ivanovici, bust Gh. Fernic, bust al « ctitorului » Gradinii Botanice -rotirea statuii IC Bratianu cu 90 grade – catre gurile Dunarii -mutarea monumentului « Elice » langa hotel Vega sau langa Biserica Precista -dispunerea unor componente de nave, cu rol de mobilier urban, pentru rememorarea istoriei navale	-posibil, sa va lua in considerare. PUZ propune multiple spatii pentru amplasarea de noi monumeente de for public. -nu e oportun din pdv urbanistic si istoric -s-a optat pentru mentinerea amplasamntului elicei, din motive de memorie urbana -posibil, se va lua in considerare in cadrul viitoarelor proiecte de amenajare a falezei si Metalotecii, proiecte propuse prin PUZ
	Amenajare spatiu pietonal, plantat	-crearea unei perspective favorabile catre Biserica Precista din directia statuii IC Bratianu prin indepartarea solului de la baza acesteia si creare taluz -amenajarea spatiului dintre Biserica Precista si restaurant Pescarul -amenajare zona cu aparatura de gimnastica pe platoul Turnului de Televiziune	-inoportun din pdv geotehnic -s-a propus prin PUZ -amplasamentele se vor stabili prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ

		-reorganizarea/reamenajarea peisagera a vegetatiei inalte -amplasarea de foisoare si locuri de joaca -amenajarea falezei pentru toate categoriile de varsta cu activitati educative, recreative, de socializare -amenajare dentrologico-horticola de calitate -eliminarea gunoaielor	-s-a propus prin PUZ -amplasamentele se vor stabili prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ -s-a propus prin PUZ -se va stabili prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ -nu face obiectul PUZ
	Monumente de for public	-mutarea sculpturilor metalice in zona parcului copiilor -amplasarea de monumente cu tematica muncitoreasca	-s-a considerat oportuna amenajarea Metalotecii pe faleza inferioara -exista suficiente astfel de monumente
Consilier local Mihail Bucatanschi	Amenajare spatiu pietonal, plantat	-ritmarea amenajarii falezei inferioare si ruperea monotoniei -plantare arbusti de talie mica -amenajare parc tematic-aqualand si alte tipuri de amenajari care sa valorifice apa	-s-a prevazut prin PUZ -s-a prevazut prin PUZ -in urma discutiei cu consilierii locali – a fost introdus in zona strandului « Valurile Dunarii » si in zona de agrement din UTR 38
	Circulatii – trasee pietonale	-amplasarea de ascensoare pentru persoane cu dizabilitati -amplasarea telegondolei pentru traversarea Dunarii	-s-a prevazut prin PUZ -poate fi realizata prin documentatii speciale, daca Primaria considera oportun
	Zone functionale/activitati	-amenajarea falezei cu accent pe loisir, restaurante – realizate pe structuri usoare	-s-a prevazut prin PUZ

Emilia Dima	Circulatii auto	-problema parcarilor – prin PUZ va ramane doar o banda circulabila, celelalte doua vor fi utilizate ca parcari -intrebare : se prevede linie de transport in comun care sa ajunga pe faleza ? -problema : accesul masinilor de aprovizionare a restaurantelor si a masinii de ridicare a gunoiului la orice ora si oriunde	-s-a renuntat la aceasta configuratie -da -nu face obiectul PUZ , iar accesul auto pe faleza inferioara este restrictionat
	Circulatii – trasee biciclete	-problema : actual, pe faleza superioara, pista de biciclete este foarte ingusta iar pozitia sa langa parcare creaza riscuri pentru biciclisti	-pentru pista de biciclete mai lata si dublu sens este necesara renuntarea la o banda de circulatie auto. Nu a fost agreata aceasta solutie, in consecinta PUZ incearca rezolvarea acestei probleme, in spatiu limitat existent.
	Amenajare spatiu pietonal, plantat	-pastrarea caracterului salbatic al zonei dintre faleza inferioara si deal -eliminarea chioscurilor -eliminarea deseurilor menajere -regandirea/reamenajarea zonei bazinelor de la valuri -amenajare oglinzi de apa/lacuri artificiale si fauna specifica -schimbarea pavajului de pe faleza pentru a putea fi utilizat de roller-skateri -mai mult spatiu verde	-da, dar cu revizuirea vegetatiei, Faleza fiind parte a imaginii urbane. Acest lucru a fost prevazut in zona V5 - la sud de strandul « Valurile Dunarii » -da, prin studiile de detaliu propuse de PUZ -nu face obiectul PUZ -da, se vor stabili prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ -nu face obiectul PUZ -se vor stabili prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ -se va detalia prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ
Georgeta Bobocea	Amenajare spatiu pietonal, plantat	-prelungirea falezei pana la varsarea Siretului -mai mult verde – imbogatirea vegetatiei	-in PUZ s-a luat in considerare introducerea de functiuni publice pana la varsarea Siretului - se va detalia prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ

		-eliminarea chioscurilor si a restaurantelor pe faleza -amplasarea de spatii special amenajate pentru caini -eliminarea cainilor comunitari	-se propune reglementarea amplasarii acestora -nu face obiectul PUZ, se va detalia prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ -nu face obiectul PUZ
	Circulatii auto	-limitarea accesului mijloacelor de transport pe faleza si interzicerea accesului masinilor de aprovizionare	-a fost limitat accesul auto pe faleza inferioara
Radu Enache	Amenajare spatiu pietonal	-amenajarea sa tina cont de alergatori si biciclisti -arhitectura unitara a punctelor de alimentatie publica	-s-a luat in considerare in PUZ, detaliere prin proiectul de amenajare, de detaliu/executie -nu consideram necesar, eventual se va detalia in viitorul proiect de amenajare
	Zone functionale/activitati	-amplasarea Muzeului de Arta Contemporana in parcul adiacent Turnului de Televiziune	-s-a propus amplasarea Metalotecii pe faleza inferioara
George Mitea	Amenajare spatiu pietonal	-cresterea numarului locurilor de joaca -cresterea numarului elementelor de mobilier urban, in special cel destinat socializarii (banci, mese sah s.a.) -eliminarea vegetatiei de pe mal care ingradeste perspectiva -reamenajarea parcului de la Elice -prelungirea parcului pana la Zid -amplasare de rampe pentru persoane cu dizabilitati locomotorii	-nu face obiectul PUZ - nu face obiectul PUZ -s-a luat in considerare - s-a luat in considerare - s-a luat in considerare - s-a luat in considerare, inclusiv ascensoare sau alte variante care se vor stabili prin proiecte de amenajare/detaliere

	Circulatii pietonale, biciclete	-pod pietonal peste b-dul Falezei	-nu s-a considerat oportun, nu trebuie favorizate excesiv traficul si viteza auto
Petru Andrei	Circulatii-piste biciclete	-amenajarea unei zone de acces suplimentare pentru biciclete -amenajarea unei piste de biciclete pe faleza superioara, amplasata spre Dunare ; amenajarea adecvata a pistei de biciclete	-s-a luat in considerare -vezi raspunsurile de mai sus referitoare la pistele de biciclete
Silviu Berbinschi	Circulatii – pietonale, biciclete	-inversarea pozitiilor actuale ale pistei de biciclete si aleii pietonale astfel incat aleea pietonala sa beneficieze de umbra copacilor	-profilul transversal propus pentru faleza inferioara favorizeaza acest efect
anonim	Zone functionale/activitati	-scoaterea activitatilor militare din zona falezei	-din pacate, nu este realizabil in momentul de fata
anonim	Circulatii – pietonale, biciclete	-amenajarea adecvata a pistelor de biciclete-delimitarea fata de circulatia pietonala	-s-a luat in considerare, vezi raspunsurile de mai sus
anonim	Strategia PUZ	-includerea PUZ in strategia de dezvoltare a municipiului Galati 2014-2020	-nu face obiectul PUZ
anonim	Zone functionale/activitati	-amplasarea langa mal a unor constructii plutitoare (nave) in care sa fie amplasate unitati de alimentatie publica	-este posibil ; conform RLU si PUZ, zona este marcata pe planul de reglementari
anonim	Amenajari tehnice Dunare	-drenarea malului stang al Dunarii	-a fost propusa prin PUZ decolmatarea…zona portului comercial, zona fostului port de agrement si oriunde este

		-problema : deseurile din apa -amenajare sistem de epiuri in scopul protejarii portului de agrement si a malului stang	necesar -nu face obiectul PUZ, dar oricum a fost sesizata aceasta problema -s-a prevazut prelungirea molului de deflectie
anonim	Circulatii auto	-restrictionarea traficului un week-end -amenajare parcari auto pe faleza superioara si cartierele adiacente	-nu face obiectul PUZ -s-au luat in considerare, vezi raspunsurile de mai sus ref. La aceste aspecte
	Circulatii-pietonale, biciclete	-limitarea circulatiei bicicletelor pe faleza superioara in weekend	-nu este oportun
	Amenajare spatiu pietonal	-amplasarea de spatii special amenajate pentru caini	-nu face obiectul PUZ
	Zone functionale/activitati	-reglementarea comertului stradal pe faleza inferioara	-s-a luat in considerare, detaliere prin proiectul de amenajare
Valentin Bodea	Amenajari tehnice	-consolidare mal si faleza ; instalare sistem de drenaj pentru a stopa surparea falezei	-s-a luat in considerare, detaliere prin proiectul de amenajare
	Zone functionale/activitati	-realizarea de muzee : al Marinei Militare, al Pescarilor	-se pot amenaja, conform RLU, daca exista initiativa (PUZ recomanda astfel de initiative)
	Amenajare spatiu pietonal	-amenajare peisagera a versantului si a falezei	-s-a luat in considerare, detaliere prin proiectul de amenajare

		-eliminarea cainilor comunitari	-nu face obiectul PUZ
	Monumente de for public	-reabilitarea sculpturilor metalice	-s-a propus amenajarea Metalotecii, inclusiv reconditionarea sculpturilor, daca este cazul
	Circulatii-pietonale, biciclete	-amenajare piste biciclete separate de traseul pietonal	-s-a luat in considerare
	Zone functionale/activitati	-reamenajarea portului de agrement si introducerea de mijloace de recreere nautice -amenajare de wc-uri publice -amplasarea de infopoint-uri -organizarea de concursuri nautice -organizarea de spectacole cu artisti locali pe faleza inferioara	-da -nu face obiectul PUZ -da - nu face obiectul PUZ -sunt prevazute spatii in acest sens. Organizarea spectacolelor nu face obiectul PUZ
	Circulatii auto	-interzicerea circulatiei auto pe faleza inferioara	-e posibila doar ocazional-pentru aprovizionare si situatii de urgenta
	Strategia PUZ	-promovarea Falezei si a patrimoniului cultural la targuri de turism -cresterea numarului de patrule de politie	-nu fac obiectul PUZ
Eugenia R.	Circulatii auto	-problema parcarilor in contextul reducerii numarului de benzi de circulatie	-nu mai este de actualitate reducerea numarului de benzi
Gelu Vincentiu	Zone functionale/activitati	-amenajare port de agrement pentru ambarcatiuni mici prevazut cu dotari conexe ; eliminarea accesului auto la port agrement	-s-a luat in considerare ; accesul auto este necesar

	Circulatii pietonale	-extindere promenade pana la Unitatea Militara	-promenada exista pana la UM si dupa UM, dar nu este posibila tranzitarea acesteia
Stanciu V.	Zone functionale/activitati	-reglementarea comertului stradal pe faleza inferioara prin : constructii de 5-10m ; amenajarea de spatii special pentru comert stradal ; eliminarea standurilor din lemn	-acest tip de comert va fi reglementat prin proiectul de amenajare. PUZ prevede zone pentru dotari/comert la nivelul falezei inferioare, inclusiv reglementarile necesare acestor zone
Stefan Badita	Circulatii auto	-amenajare linie « tramvai de epoca » pe traseul Gara-Faleza -amenajare locuri de parcare -refacerea portiunilor de carosabil cu probleme	-depaseste zona de reglementare PUZ -s-a luat in considerare -nu face obiectul PUZ
	Zone functionale/activitati	-eliminarea constructiilor temporare destinate comertului	-PUZ recomanda aceasta actiune ; detalierea trebuie facuta in proiectul de amenajare
	Amenajare spatiu pietonal, verde	-amplasarea unui numar mai mare de cismele publice -amenajare locuri de joaca pentru copii -amplasare pe faleza inferioara a unor « simboluri galatene » -prelungirea promenadei catre Plaja Dunarea	-nu face obiectul PUZ -amplasamentele se vor stabili prin proiecte de amenajare viitoare, proiecte propuse prin PUZ -s-a propus Metaloteca si noi amplasamente pentru monumente de for public -a fost prevazuta in PUZ , inclusiv in lungul « padurii de salcii »
Adrian T.	Zone functionale/activitati	-desfiintare constructii cu aspect inestetic-restaurantele -amplasarea unui infopoint -amenajare micro muzeu istoric al orasului langa amfiteatru	-RLU prevede reguli pentru amplasarea constructiilor noi. PUZ recomanda desfiintarea sau reabilitarea constructiilor la care se face referire -conform PUZ si strategie, activitatile culturale sunt permise pe faleza, in masura in care exista initiativa din partea institutiilor competente. Sunt prevazute amenajari culturale in aer liber, dar functiunea de muzeu mai este permisa si in

		-amenajarea unui muzeu in aer liber cu ambarcatiuni specific zonei -realizarea unui pavilion expozitional -amenajarea unui port agrement pentru ambarcatiuni mici si port pentru plimbari turistice cu nave de mici dimensiuni	oricare zona de tip M1, CB -sunt prevazute spatii pentru amenajari socio-culturale in aer liber sau in subzonele de tip M1,CB... -portul de agrement este prevazut, inclusiv inca o zona de acostare la gura de varsare a Siretului
	Amenajare spatiu pietonal	-amplasarea pe faleza a unor lunete -amenajare spatiu pentru proiectarea unor imagini cu evolutia istorica a orasului	-nu face obiectul PUZ. Prin proiectul de amenajare se pot realiza. -nu face obiectul PUZ. In cazul in care se doreste, recomandam amplasarea in zona istorica a portului comercial.

ETAPE/FAZE RAMASE DE PARCURS

- Elaborarea Raportului de mediu si intocmirea documentatiilor necesare pentru obtinerea avizelor/acordurilor emise de catre organismele centrale/teritoriale interesate ;
- Redactarea finala a documentatiei P.U.Z. dupa primirea observatiilor finale din partea beneficiarului, a propunerilor enuntate de populatie in procesul de informare si consultare a publicului cat si a propunerilor institutiilor/organismelor interesate ;
- Avizarea documentatiei de catre comisia C.T.A.T.U. si comisia de urbanism a Consiliului Local Galati ;
- Aprobarea documentatiei de catre Consiliul Local Galati.

Documentatia P.U.Z. aprobata, respectiv plansele de reglementari urbanistice si regulamentul local aferent P.U.Z. reprezinta informatii de interes public si vor fi puse la dispozitia publicului prin publicare pe pagina web a Primariei municipiului Galati.

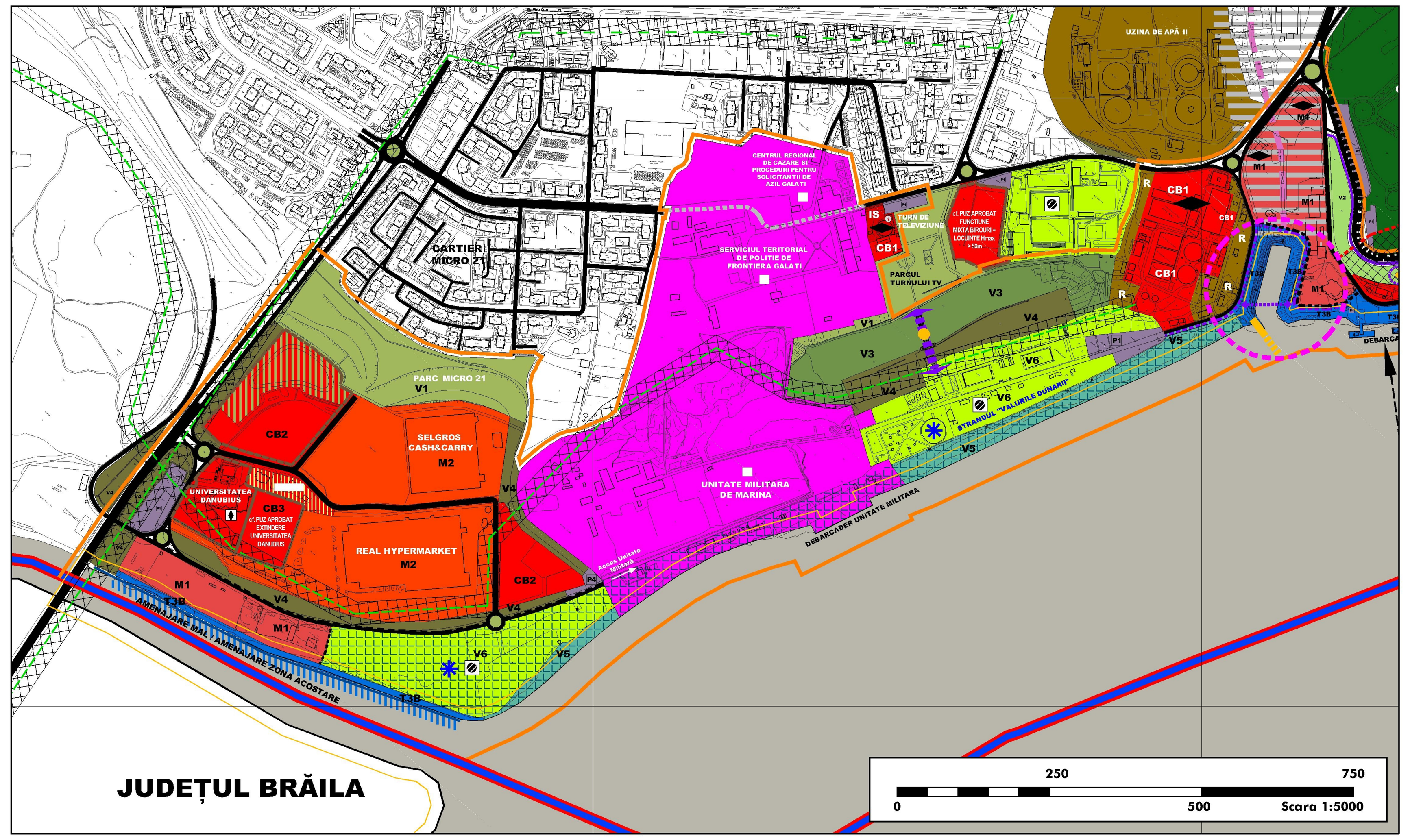
Situat între Dunăre, Prut şi Siret, Galaţiul şi-a construit o istorie glorioasă, fiind mereu cel mai importanta port al Moldovei. Marele fluviu european Dunărea îl leagă de continent şi îi crează deschidere la Marea Neagră. De la târgul comercial, la oraşul port cosmopolit şi până la oraşul Combinatului siderurgic, Galaţiul se distinge între oraşele dunărene prin dinamism şi un loc de frunte. Faleza, locul unde oraşul se întâlneşte cu fluviul s-a întipărit adânc în mintea oricărui gălăţean de-a lungul timpului. E locul de promenadă, de întâlnire cu prietenii, de contemplare a fluviului. Văzută de pe Dunăre, faleza şi portul alcătuiesc însăşi cartea de vizită a oraşului. Din aceste motive şi sub presiunea interesului imobiliar tot mai crescut, Primăria Municipiului Galaţi a iniţiat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să orienteze dezvoltarea spaţială şi să reglementeze construirea pentru această zonă dar şi pentru terenurile aflate în interdependenţă cu aceasta. Teritoriul de studiu se întinde de la Bd. Galaţi până la intrarea în Şantierul naval şi cuprinde părţi din cartierele Mazepa, Ţiglina , Portului, Micro 21 şi Centru.

Planul Urbanistic Zonal este o documentaţie de urbanism care odată aprobat crează cadrul legislativ eficient de coordonare a dezvoltării activităţilor sociale, culturale, economice şi de reglementare a construirii, premergător realizării investiţiilor. Planul Urbanistic Zonal este deopotrivă şi un instrument de planificare urbană, stabilind o strategie de dezvoltare spaţială, un plan de măsuri şi priorităţile în atingerea obiectivelor. Astfel, Primăria poate alcătui un set de proiecte pentru care să aloce şi să atragă fonduri publice sau private.
Primăria Municipiului Galaţi urmăreşte prin intermediul acestui Planul Urbanistic Zonal să valorifice la maximum potenţialul acestei zone cu mari valenţe turistice şi reprezentativitate pentru oraş.
Obiectivele PUZ urmăresc să transforme Faleza Dunării într-o zonă atractivă de promenadă şi agrement, să organizeze utilizarea terenurilor concomitent cu dezvoltarea echipării teritoriale, să stabilească măsurile necesare asigurării stabilităţii falezei, să creeze cadrul pentru valorificarea construcţiilor de patrimoniu şi pentru crearea unui fond construit în acord cu exigenţele contemporane. Această documentaţie de urbanism pune bazele realizării unor proiecte de amenajare a spaţiului public şi a spaţiilor verzi care să contribuie la creşterea confortului urban şi la conturarea unei imagini a oraşului cu care fiecare gălăţean să se poată mândri.

Prin procedeul de informare şi consultare a populaţiei se urmăreşte implicarea populaţiei în procesul de dezvoltare a teritoriului zonei de faleză astfel încât fiecare cetăţean să conştientizeze faptul că oraşul pe care ni-l dorim îl putem construi doar împreună, respectând reguli, strategii şi planuri pe care cu toţii ni le însuşim.
Opiniile cetăţenilor au fost solicitate şi anterior elaborării propunerilor din PUZ, printr- anchetă sociologică aplicată în zona de promenadă a Falezei. Elaboratorii PUZ mulţumesc celor care au răspuns atunci solicitării şi aşteaptă aceeaşi implicare în acestă etapă de consultare. Propunerile de dezvoltare urbanistică şi Regulamentul de Urbanism aferent PUZ se vor finaliza doar după consemnarea şi însuşirea părerilor cetăţenilor şi factorilor interesaţi ce vor participa la această consultare.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PUZ FALEZA DUNĂRII MUNICIPIUL GALAȚI		
ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE	SUPRAFATA (ha)	PROCENT % din total
L - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	16.8136	7.69
L1 - Locuire individuala / colectiva de tip urban, max. P+2	4.3077	1.97
L2 - Locuire colectiva de tip urban, max. P+4	4.8067	2.20
L3 - Locuire colectiva de tip urban, peste P+4	7.6992	3.52
L2n - Locuire individuală / colectivă propusă cu clădiri cu înălțime medie	0.0000	0.00
C - ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCTIUNI COMPLEXE	23.1081	10.57
CB - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, cu clădiri cu un singur nivel		0.00
CB1 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, <=P+2		0.00
CB2 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, P+3-4		0.00
CB3 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, >P+4		0.00
CBL1 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, este posibilă locuirea, <=P+2		0.00
CBL2 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, este posibilă locuirea, P+3-4		0.00
CBL3 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, este posibilă locuirea, >P+4		0.00
CBFa - funcțiuni permise pe Faleza Inferioară		0.00
IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE	6.1296	2.80
M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE	0.0000	0.00
M1 - Subzonă mixtă		0.00
M2 -Spații comerciale de mari dimensiuni		0.00
GC - GOSPODARIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0.4785	0.22
T - TRANSPORTURI	32.7774	14.99
T1 - Pietonale majore	2.5529	1.17
T2 - Parcaje majore + garaje	3.1283	1.43
T3 - Transporturi navale	1.2153	0.56
Tr - Terenuri aferente circulațiilor rutiere, pietonale, parcaje la sol altele decât T2, vegetație (plantații de aliniament, pastile verzi = 1.0095246 ha etc.)	25.8809	11.84
V - SPAȚII VERZI	42.8759	19.61
V1 - Spații plantate publice-parcuri, scuaruri, grădini	9.9555	4.55
V2 - Spații plantate - Faleza Inferioară	5.3841	2.46
V3 - Spații plantate pe taluzuri și spații de protecție	17.3322	7.93
V4 - Spații plantate de protecție	vezi V3	
V5 - Zone verzi inundabile	4.5032	2.06
V6 - Agrement	5.7009	2.61
S - DESTINATIE SPECIALĂ	26.6311	12.18
R - ECHIPARE EDILITARĂ (Uzina de apă I)	4.6759	2.14
I - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	7.3242	3.35
TERENURI LIBERE	13.4579	6.16
APE + pereu	44.3278	20.28
TOTAL TERITORIU PUZ	218.6000	100.00

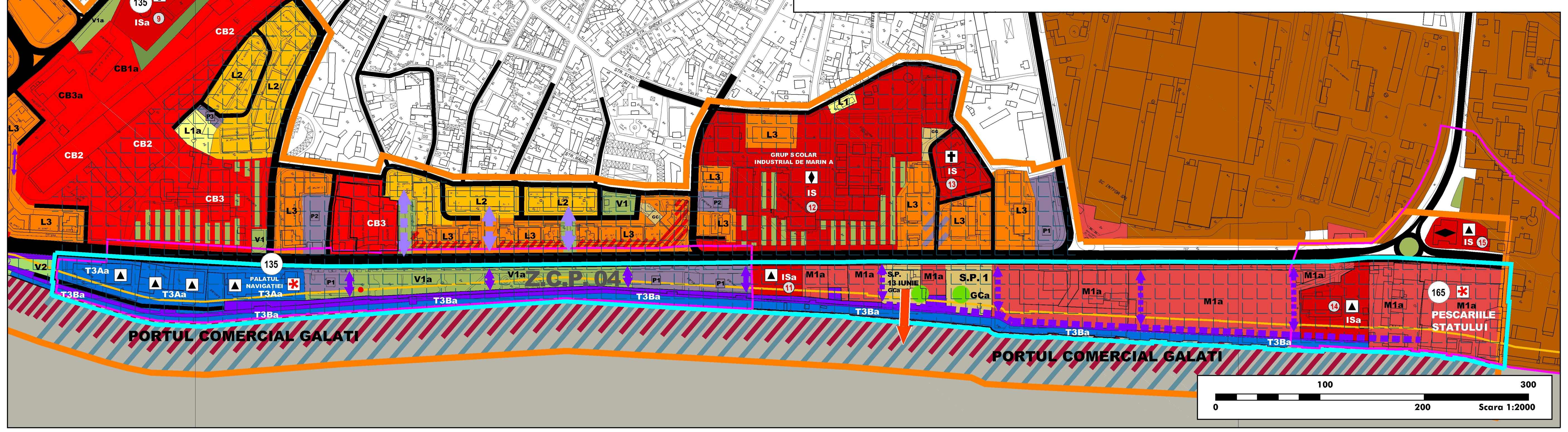
BILANȚ TERITORIAL PROPUS PUZ FALEZA DUNĂRII MUNICIPIUL GALAȚI		
ZONE FUNCTIONALE PROPUSE	SUPRAFATA (ha)	PROCENT % din total
L - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18.0114	8.24
L1 - Locuire individuala / colectiva de tip urban, max. P+2	4.7844	2.19
L2 - Locuire colectiva de tip urban, max. P+4	5.1529	2.36
L3 - Locuire colectiva de tip urban, peste P+4	7.7075	3.53
L2n - Locuire individuală / colectivă propusă cu clădiri cu înălțime medie	0.3666	0.17
C - ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCTIUNI COMPLEXE	20.3587	9.31
CB - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, cu clădiri cu un singur nivel	0.3417	0.16
CB1 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, <=P+2	4.6627	2.13
CB2 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, P+3-4	6.6501	3.04
CB3 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, >P+4	5.3061	2.43
CBL1 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, este posibilă locuirea, <=P+2	1.2627	0.58
CBL2 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, este posibilă locuirea, P+3-4	0.2255	0.10
CBL3 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, este posibilă locuirea, >P+4	0.3685	0.17
CBFa - funcțiuni permise pe Faleza Inferioară	1.5413	0.71
IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE	7.0166	3.21
M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE	19.2287	8.80
M1 - Subzonă mixtă	8.3695	3.83
M2 -Spații comerciale de mari dimensiuni	10.8592	4.97
GC - GOSPODARIE COMUNALA ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0.4680	0.21
T - TRANSPORTURI	36.2127	16.57
T1 - Pietonale majore	8.0944	3.70
T2 - parcaje majore	3.3848	1.55
T3 - Transporturi navale	3.8767	1.77
Tr - Terenuri aferente circulațiilor rutiere, pietonale, parcaje la sol altele decât T2, vegetație (plantații de aliniament, pastile verzi etc.)	20.8568	9.54
V - SPAȚII VERZI	46.9105	21.46
V1 - Spații plantate publice-parcuri, scuaruri, grădini	8.2751	3.79
V2 - Spații plantate - Faleza Inferioară și taluzul de racord	13.8843	6.35
V3 - Spații plantate pe taluzuri	7.0197	3.21
V4 - Spații plantate de protecție	5.1413	2.35
V5 - Zone verzi inundabile	2.7553	1.26
V6 - Agrement	9.8349	4.50
S - DESTINATIE SPECIALĂ	26.3847	12.07
R - ECHIPARE EDILITARĂ (părți din Uzina de apă I)	1.4086	0.64
I - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	0.0000	0.00
TERENURI LIBERE	0.0000	0.00
APE	42.6000	19.49
TOTAL TERITORIU PUZ	218.6000	100.00



P.U.Z. FALEZA DUNĂRII GALAŢI

FAZA II.4. P.U.Z. - Redactarea finala

2.2 Zonificare functionala - Propuneri si Reglementari urbanistice



a - ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE SITUATE IN CADRUL ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE (Z.C.P), INTR-O ZONA CU VALOARE CULTURALA COMPLEXA, IN ZONA DE PROTECTIE A UNEI CONSTRUCTII INSCRISE IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE (L.M.I.) SAU IN ZONA DE PROTECTIE A UNEI CLADIRII CU VALOARE CULTURALA COMPLEXA.

IS - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
IS / ISa - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL.

C - ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCTIUNI COMPLEXE
CBa/CB - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL, IN CARE NU ESTE POSIBILA PREZENTA LOCUIRII , CU CLADIRI CU UN SINGUR NIVEL (P), Hcornisa≤5,0m.
CB1a/CB1 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL, IN CARE NU ESTE POSIBILA PREZENTA LOCUIRII , CU CLADIRI DE INALTIME MICA, (≤P+2, 3N), Hcornisa≤10m.
CB2a/CB2 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL, IN CARE NU ESTE POSIBILA PREZENTA LOCUIRII , CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE, (P+3-4, 4N-5N), Hcornisa ≤20m.
CB3a/CB3 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL, IN CARE NU ESTE POSIBILA PREZENTA LOCUIRII , CU CLADIRI DE INALTIME MARE, (>P+4, >5N), Hcornisa≤30m.

CBL1a/CBL1 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL, IN CARE ESTE POSIBILA PREZENTA LOCUIRII , CU CLADIRI DE INALTIME MICA, (≤P+2, 3N), Hcornisa≤10m.
CBL2a/CBL2 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL, IN CARE ESTE POSIBILA PREZENTA LOCUIRII , CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE, (P+3-4, 4N-5N), Hcornisa ≤20m.
CBL3a/CBL3 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL, IN CARE ESTE POSIBILA PREZENTA LOCUIRII , CU CLADIRI DE INALTIME MARE, (>P+4, >5N), Hcornisa≤30m.

CBF - SUBZONA DE FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, SOCIO-CULTURALE SI COMERCIALE AMPLASATE PE FALEZA INFERIOARA, CU CLADIRI CU UN SINGUR NIVEL (P), **Hcornisa≤5,0m.**

L - ZONA DE LOCUINTE
L1a/L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA / COLECTIVA DE TIP URBAN CU CLADIRI DE INALTIME MICA, (≤P+2, 3N), Hcornisa≤10m.
L2a/L2 - LOCUIRE COLECTIVA EXISTENTA (CONSTITUITA) CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE, (P+3-4, 4N-5N), Hcornisaă ≤20m.
IMPROBABILA DESFIINTAREA IN URMATORII 15-20 DE ANI, NU SUNT PERMISE EXTINDERI (POTexistent = POTpropus), POSIBILA SUPRAETAJAREA, MENTINEREA SPATIILOR LIBERE DINTRE CONSTRUCTII.
L3a/L3 - LOCUIRE COLECTIVA EXISTENTA (CONSTITUITA) CU CLADIRI DE INALTIME MARE, (>P+4, >5N), Hcornisa≤30m.
IMPROBABILA DESFIINTAREA IN URMATORII 15-20 DE ANI, NU SUNT PERMISE EXTINDERI (POTexistent = POTpropus), NU ESTE PERMISA SUPRAETAJAREA (CUTexistent = CUTpropus), MENTINEREA SPATIILOR LIBERE DINTRE CONSTRUCTII.

L2n - LOCUIRE INDIVIDUALA / COLECTIVA PROPUSA CLADIRI CU INALTIME MEDIE, (P+3-4, 4N-5N), Hcornisa ≤20m.

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE
M1 / M1a - SUBZONA MIXTA SITUATA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL, IN CARE NU ESTE POSIBILA PREZENTA LOCUIRII , (≤P+2, 3N), Hcornisa≤12m
M2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA SPATIILOR COMERCIALE DE MARI DIMENSIUNI (DE TIP MALL)

G - PENTRU GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
GC - SUBZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA.

T - ZONA PENTRU TRANSPORTURI
T1/T1a - SUBZONA PIETELOR PUBLICE REPREZENTATIVE
T3A/T3Aa - ADMINISTRATIE PUBLICA SI SERVICII IN LEGATURA DIRECTA CU ACTIVITATEA DE TRANSPORT FLUVIAL (CLADIRI DE BIROURI).
T3B/T3Ba - SUBZONA PENTRU DESERVIREA TRANSPORTULUI FLUVIAL (PLATFORME, INFRASTRUCTURĂ DE TIP PORTUAR, PUNCTE AMENAJATE DE ÎMBARCARE / DEBARCARE ETC).

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE
V1/V1a - SUBZONA PENTRU SPATII PUBLICE PLANTATE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, GRADINI, SCUARURI, PLANTATII DE ALINIAMENT, FASII PLANTATE.
V2 - SUBZONA PENTRU SPATII PLANTATE ALE FALEZEI INFERIOARE SI A TALUZULUI DE RACORD.
V3 - SUBZONA PENTRU SPATII PLANTATE PE TALUZURI.
V4 - SUBZONA PENTRU SPATII PLANTATE DE PROTECTIE.
V5 - SUBZONA SPATIILOR VERZI INUNDABILE .
V6/V6a - SUBZONA PENTRU SPATII PLANTATE PENTRU AGREMENT, BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE.

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

NOTA:
DATORITA INDISPONIBILITĂȚII STUDIILOR DE STABILITATE SI AMENAJARE VERSANTULUI TERASEI MEDII A SIRETULUI ELABORATE IN VEDEREA REALIZARII CARTIERELOR DE LOCUINȚE MICRO 20 Ș I MICRO 21 DIN CADRUL ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE DUNĂ REA SI DATORITA INVESTITIILOR (ZONA COMERCIALA, DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE) REALIZATE IN ZONA DE SUD A CARTIERELOR MAI SUS MENTIONATE , SE RECOMANDĂ EFECTUAREA UNOR STUDII DETALIATE DE STABILITATE A VERSANTULUI ÎN ACEAST A ZONA, CARE SA STABILEASCA MĂSURILE NECESAR E și CONDIȚIILE DE AMPLASARE A OBIECTIVELOR NOI.

0 100 200 300 Scara 1:2000

legenda:

LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI ADMINITRATIV AL MUNICIPILUI GALAȚI
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL MUNICIPIULUI GALAȚI
- LIMITA PUZ FALEZA DUNA RII GALATI
- LIMITĂ IMOBILE REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. / P.U.D. APROBATE

FOLOSINŢELE TERENURILOR
- TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA (DUNAREA, SIRETUL)

DESTINATIILE TERENURILOR
- LOCUIRE INDIVIDUA LĂ (≤P+2, 3N), Hcornișă≤10m **L1 / L1a**.
- LOCUIRE COLECTIV Ă ÎN CLĂDIRI CU ÎNAL ȚIME MEDIE (P+3-4, 4N-5N), Hcornișă ≤20m **L2 / L2n**.
- LOCUIRE COLECTIV Ă ÎN CLĂDIRI CU ÎNALȚIME MARE (>P+4, >5N), Hcornișă≥20m **L3**.
- INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC **IS**.
- FUNCTIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL - INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL, EXCLUSIV LOCUIRE - **CB/CBa, CB1/CB1a, CB2/CB2a, CB3/CB3a** .
- FUNCTIUNI COMPLEXE DE TIP CENTRAL - INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL, INCLUSIV LOCUIRE - **CBL/CBLa, CBL1/CBL1a, CBL2/CBL2a, CBL3/CBL3a** .
- FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE , SOCIO-CULTURALE SI COMERCIALE AMPLASATE PE FALEZA DUNARII - **CBF**.
- ZONA IN CARE SE RECOMANDA AMPLASAREA UNOR DOTARI PENTRU EVENIMENTE SOCIO-CULTURALE DESFASURATE IN AER LIBER.
- ZONA FUNCTIUNI MIXTE FALEZA DUNARII GALATI **M1 / M1a**.
- ZONA COMERCIALA **M2**.
- GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA **GC**.
- TRANSPORTURI FLUVIALE ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATE ACESTORA **T3A / T3B**.
- PIETE PUBLICE REPREZENTATIVE **T1 / T1a**.
- SPAȚII PLANTATE PUBLICE: PARCURI, SCUARURI, GRADINI PUBLICE ETC. **V1 / V1a**.
- FALEZA DUNARII **V2**.
- SPAȚII PLANTATE TALUZURI **V3**.
- SPATII PLANTATE DE PROTECTIE **V4**.
- SPATII PLANTATE INUNDABILE **V5**.
- SPATII PLANTATE PENTRU AGREMENT, COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE **V6 / V6a**.
- SUBZONE IN CARE ESTE PERMISA AMPLASAREA DE PARCURI TEMATICE: PARCURI ACVATICE (AQUAPARC), SPORTURI NAUTICE ETC.
- **S** - ZONE CU DESTINATIE SPECIALA
- SPATII VERZI SPECIALIZATE - GRADINA BOTANICA
- SPATII PLANTATE DE MARI DIMENSIUNI I N INCINTE PRIVATE
- **R** - ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE
- UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
- P1 AMENAJARE / RECONFIGURARE PARCAJE LA SOL - PUBLICE.
- P2 AMENAJARE / RECONFIGURARE PARCAJE LA SOL EXISTENTE AFERENTE ZONELOR REZIDENTIALE. DESFIINTARE GARAJE
- P3 AMENAJARE PARCAJE LA SOL AFERENTE ZONELOR REZIDENTIALE.
- P4 AMENAJARE PARCAJE LA SOL (cca 30 LOCURI) SI PUNCT CONTROL PENTRU DESERVIREA UNITATII MILITARE DE MARINA .
- ZONA PORT COMERCIAL GALATI
- ZONA IN CARE ESTE POSIBILA AMPLASAREA DE DOTARI COMERCIALE / ALIMENTATIE PUBLICA PE PONTOANE.
- STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU DECOLMATAREA SI REAMENAJAREA FOSTULUI PORT DE AGREMENT .
- PRELUNGIREA MOLULUI DE DEFLECTIE IN FUNCTIE DE CONCLUZIILE S.F. PORT AGREMENT.
- AMENAJARE MAL / AMENAJARE ZONA DE ACOSTARE
- INDICATIV AL SUBZONEI **IS** REGLEMENTATE IN R.L.U.

MONUMENTE ISTORICE
- LIMITA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE (Z.C.P.) delimitate prin P.U.Z. Faleza Dunarii Galati Z.C.P. 01 - Faleza, Z.C.P. 02 - Precista, Z.C.P. 03 - Boyle, Z.C.P. 04 - Portul Comercial
- MONUMENTE ISTORICE ÎNSCRISE ÎN L.M.I. / POZITIA IN L.M.I.
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE SITUATE IN AFARA Z.C.P. cf. Studiu Istoric general de fundamentare a P.U.G. Municipiul Galati
- MONUMENTE DE FOR PUBLIC
- METALOTECA FALEZEI DUNARII GALATI PROPUNERE DE ORGANIZARE.

PROIECTELE PENTRU PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PATRIMONIULUI CONSTRUIT SUNT PREZENTATE IN PLANSA 2.5. Propuneri si Reglementari - Monumente Istorice si Obiective cu valoare culturala complexa

RISCURI NATURALE SI ANTROPICE
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 110KV
- CULOAR DE PROTECT IE L.E.A. 110KV (37,0m) INTERDICTIE DE CONSTRUITE.
- ZONE / TERENURI INUNDABILE
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE IN LUNGUL CURSURILOR DE APA - 20,0m
- LIMITA ZONEI DE SIGURANTA A CAILOR NAVIGABILE INTERIOARE - 30,0m
- VALE TORENTIALA PARTIAL CANALIZATA
- STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU STABILIREA CONSTRUIBILITATII LA PARTEA SUPERIOARA A TALUZURILOR VAILOR TORENTIALE .
- LIMITA ZONEI DE CONSTRUIBILITATE
  Trasarea Limitei de Construibilitate s-a realizat pe baza calculului de stabilitate a versantului realizat de S.C. Proiect Galati si Simtec-OC in cadrul studiului "Expertiza geotehnica privind stabilitatea taluzurilor falezei in zona orasului Galati" realizat in anul 2010.
- ZONA NECONSTRUIBILA
- CANAL COLECTOR - LA BAZA VERSANTULUI TERASEI - FOARTE PUTERNIC DEGRADAT SI NEFUNCTIONAL
  - canalul colector va fi inlocuit in totalitate cu unul nou dimensionat corespunzator si tronsonat
  - canalul poate fi supradimensionat astfel incat sa poata prelua apele de precipitatii sau de inundabilitate a fluviului Dunarea.
  - apele din canalul colector vor fi dirijate in camine de canalizare si de aici la emisari in functiune .
- ASIGURAREA TRECERII PIETONALE PRIN SUPRAINALTAREA SI MASCAREA CONDUCTEI DE REFULARE DIN CURTEA VECHII STATII DE POMPARE
- MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI IN INCINTELE STATIILOR DE POMPARE
- INCHIDEREA BRESEI ZIDULUI DE GARDA

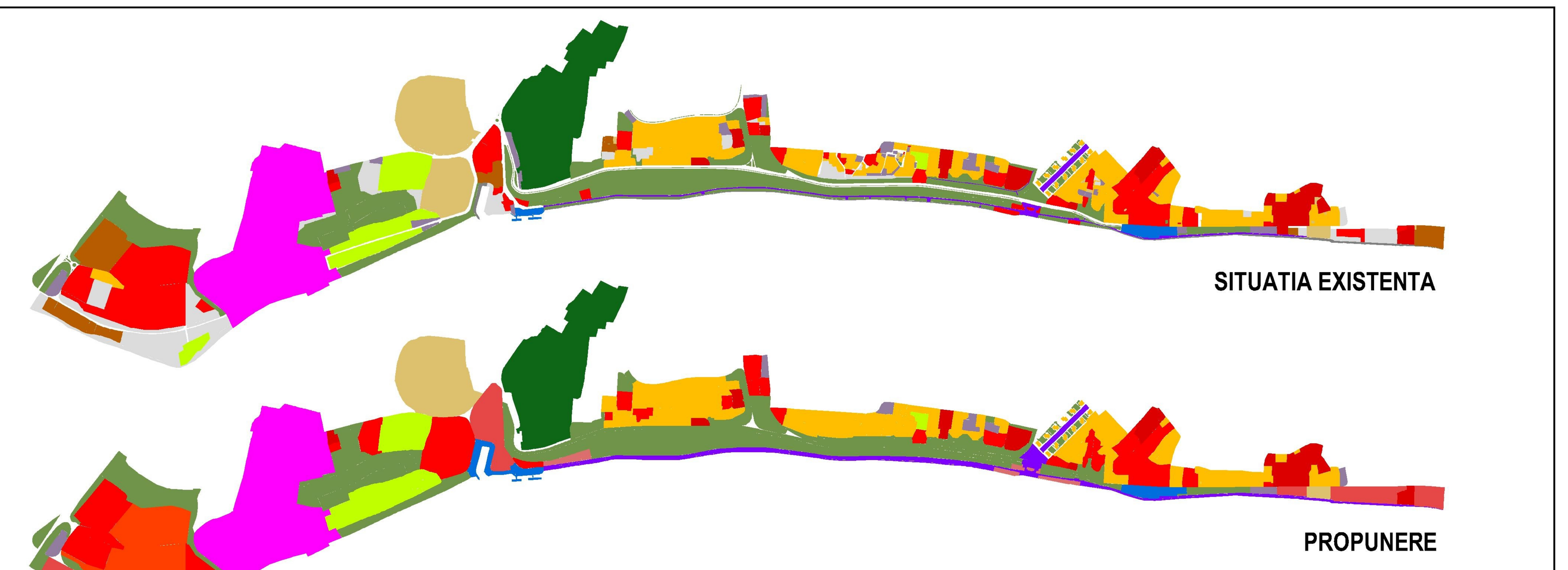
CĂI DE COMUNICAŢIE / STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTERE DE CIRCULATIE AUTO
- ARTERE DE CIRCULATIE AUTO PROPUSE
- ARTERE DE CIRCULATIE AUTO PROPUSE PENTRU LARGIRE
- Legatura carosabila propusa pe termen lung (propunere de principiu, se va realiza cu finantarea Municipiului Galati, doar cu acordul U.M., si va fi insotita de reglementarea statutului juridic al terenurilor, conform prevederilor legale).
- REAMENAJARE CORESPONDENTE PIETONALE INTRE FALEZA INFERIOARA SI CEA SUPERIOARA.
- CORESPONDENTE PIETONALE INTRE FALEZA INFERIOARA SI CEA SUPERIOARA PREVAZUTE CU ACCES PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI.
- CORESPONDENTE PIETONALE INTRE FALEZA INFERIOARA SI CEA SUPERIOARA - PROPUNERE.
- CIRCULATII PIETONALE MAJORE EXISTENTE.
- LEGATURI PIETONALE EXISTENTE.
- AMENAJARE TRASEE PIETONALE MAJORE LEGATURI PIETONALE PRINCIPALE / SECUNDARE PROPUNERE.
- CORESPONDENTE PIETONALE INTRE ZONELE REZIDENTIALE SI FALEZA DUNARII.
- ZONE IN CARE SE VA STUDIA POSIBILITATEA AMPLASARII DE PARCAJE LA SOL, REZIDENTIALE CU CONDITIA SA NU SE REALIZEZE DEFRISARI.
- G1 GARAJE PROPUSE PENTRU DESFIINTARE

SEMNE CONVENTIONALE
- ADMINISTRATIE PUBLIC Ă
- INVĂȚĂMÂNT (GRADINIȚE, ȘCOLI GENERALE, LICEE).
- SĂNĂTATE
- CULTURĂ
- ASISTEN ȚA SOCIALĂ
- CULTE
- AGREMENT SI SPORT
- Gf GARA FLUVIALĂ
- Ga AUTOGARA
- ACCENTE DE INALTIME

OBIECTIVE SPECIFICE: M ASURI DE IMBUNATATIRE A SITUATIEI EXISTENTE SI OPTIUNI DE DEZVOLTARE

A. OBIECTIVE URBANISTICE SI PEISAGERE
A1. Revitalizarea Falezei Dunării Galați - Faleza Inferioară
Localizare: actuala promenadă dintre zona trecerii bac și str. Navelor - Faleza Inferioară
A2. Reactivarea Bd. Falezei - Faleza Superioară
Localizare: Bd. Falezei între zona trecerii bac și str. Navelor)
A3. Reconsiderarea patrimoniului portuar ca valoare istorică, memorial-simbolică și economică (zona aferentă străzii Portului între str. Navelor și str. Ana Ipătescu)
A4. Restructurarea scuarului La Elice
A5. Proiect de restaurare și punere în valoare a Ansamblului Str. Portului (fostă col. Boyle) - Aleea Mercur
A6. Restructurarea spațială și funcțională a Parcului Viva
A7. Reabilitarea Ștrandului Valurile Dunării și punerea în valoare a zonei de sălciniș din sudul ștrandului
A8. Reabilitarea Parcului Turnului de Televiziune și consolidarea ecologică și vegetală a taluzului din sudul parcului
A9. Valorificarea zonei fostului port de agrement și a terenurilo r adiacente
A10. Restructurarea funcțională a UTR 38

B. LUCRĂRI ŞI PROIECTE PRIVIND ÎMBUNĂTĂȚIREA CONDIȚIILOR GEOTEHNICE ŞI HIDROGEOTEHNICE
B1. Refacerea echip amentelor tehnice pentru îmbunătățirea sistemului de drenaj al falezei
B1. Realizarea lucrăril or de refuncționalizare a văii Țiglina și a ramificațiilor acesteia
B1. Supravegherea, întreținerea, consolidarea, reabilitarea și refacerea (dacă este cazul , în urma concluziilor unor studii de specialitate) a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor
B1. Stabilirea servituților pentru protecția sistemului de drenare și a stabilității terenului
B1. Realizarea sistemului de monitorizare și interpretare a datelor privind stabilitatea falezei i



C. OBIECTIVE DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII TEHNICE SI EDILITARE
C1. OBIECTIVE PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI TRNS PORTURILOR
C1.1. Privilegierea circulațiilor nemotorizate în zona studiată
C1.2. Accesibilizarea și îmbunătățirea situației teritoriului studiat
C2. ÎMBUNĂTĂȚIREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARĂ
C2.1. Alimentare cu apă
C2.2. Canalizare menajeră și pluvială
C2.3. Alimentarea cu energie electrică
C2.4. Telecomunicații
C2.5. Alimentarea cu energie termică și gaze naturale

D. OBIECTIVE PRIVIND CALITATEA MEDIULUI
D1. Reducerea efectelor factorilor de risc natural
D2. Îmbunătățirea calității factorilor de mediu
D3. Protejarea și valorificarea biodiversității
D4. Reducerea impactului asupra mediului a deșeurilor municipale
D5. Utilizarea sustenabilă a resurselor naturale

E. OBIECTIVE PRIVIND DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR SOCIO-ECONOMICE
E1. Creșterea competitivității economice prin consolidarea activităților economice specifice zonei de faleză
E2. Creșterea importanței turistice a municipiului Galați prin valorificarea potențialului specific - situarea pe cursul inferior al Dunării
E3. Dezvoltarea activităților sociale, culturale și sportive

PLANŞA 2.2
Zonificare functionala - Propuneri si Reglementari urbanistice

PUZ FALEZA DUNĂRII GALAŢI, JUD. GALAŢI

FAZA II.4. P.U.Z. - Redactarea finala
PL. 2.2 ZONIFICARE FUNCTIONALA - PROPUNERI si REGLEMENTARI URBANISTICE
BENEFICIAR: Municipiul Galaţi, Contract nr.354/30.03.2012
PROIECTANT GENERAL: Asocierea SC Quattro Design srl & SC Halcrow Romania srl
SC Quattro Design srl - Calea Dorobanţilor 168, bl. 15, sc. D, ap. 126, Sector 1, Bucureşti
SC Halcrow Romania srl - strada Carol Davila nr. 85, 70000, Sector 5, Bucureşti
MANAGER PROIECT: arh. Alexandrina RETEGAN (Halcrow România srl)
ŞEF PROIECT: arh. Andrei JELESCU (Quattro Design srl)
ÎNTOCMIT: arh. Andrei JELESCU, arh. Toader POPESCU, arh. Serban POPESCU-CRIVEANU (QD), urb. Ramona UNGUREANU (QD) , urb. Alina MARINESCU (QD), urb. Alexandra HAJNSEK (QD)

Halcrow A CH2M HILL COMPANY

QUATTRO DESIGN ARHITECTI SI URBANISTI ASOCIATI

PLAN URBANISTIC ZONAL
FALEZA DUNĂRII GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI

Beneficiar:
MUNICIPIUL GALAȚI

Executanți:
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. – Lider de asociere
Director general: arh. Toader POPESCU
Şef proiect: arh. Andrei JELESCU

S.C. HALCROW ROMANIA S.R.L. – Asociat
Director general: Jeni IONIȚĂ
Manager proiect: arh. Alexandrina RETEGAN

Denumirea fazei:
II. ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT
FAZA II.4. Redactarea finală a documentației PUZ (PUZ definitivat)

Denumirea studiului:
Plan Urbanistic Zonal_Regulament Local de Urbanism

Data: Decembrie 2014

Autori:
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:
Arh. Andrei JELESCU (şef proiect complex)
Arh. Toader POPESCU
Urb. Ramona UNGUREANU
Urb. Alina MARINESCU

Autori:
S.C. HALCROW S.R.L.:
Arh. Alexandrina RETEGAN (manager proiect)

QUATTRO DESIGN
ARHITECȚI ȘI URBANIȘTI ASOCIAȚI
STR. DIONISIE LUPU NR. 50, ET.4
AP. 9, BUCUREȘTI SECT. 1
J40/7652/2004,
RO16413534
TEL/FAX: (4021)315.15.70
QUATTRODESIGN@CLICKNET.RO

Halcrow
A CH2M HILL COMPANY
STR. CAROL DAVILA NR. 85
BUCUREȘTI SECT.5
J40/9818/2002
RO14875731
TEL/FAX:(40311) 065.376
(40311) 034.189
IONITAJ@HALCROW.COM

PLAN URBANISTIC ZONAL
FALEZA DUNĂRII GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI

FOAIE DE SEMNĂTURI ŞI ŞTAMPILE

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

Arh. Andrei JELESCU (şef proiect complex)

Arh. Toader POPESCU

Urb. Ramona UNGUREANU

Urb. Alina MARINESCU

S.C. HALCROW ROMANIA S.R.L.:

arh. Alexandrina RETEGAN (manager proiect)

QUATTRO DESIGN
ARHITECȚI ȘI URBANIȘTI ASOCIAȚI

Halcrow
A CH2M HILL COMPANY

PLAN URBANISTIC ZONAL
FALEZA DUNĂRII GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI, JUD. GALAȚI

Denumirea fazei:

FAZA II.4. REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI PUZ (PUZ DEFINITIVAT)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PRELIMINAR

Autori:
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:
Arh. Andrei JELESCU (şef proiect complex)
ARH. TOADER POPESCU
Urb. Ramona UNGUREANU
Urb. Alina MARINESCU

Autori:
S.C. HALCROW S.R.L.:
Arh. Alexandrina RETEGAN (manager proiect)

Cuprins:

1. DISPOZIȚII GENERALE
1.1. Rolul R.L.U.
1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.
1.3. Domeniul de aplicare a R.L.U.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor şi la apărarea interesului public
2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor şi retrageri minime obligatorii
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcțiilor
2.7. Reguli cu privire la spații verzi şi împrejmuiri

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
3.1. Zone şi subzone funcționale

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN TERITORIUL PUZ FALEZA DUNĂRII GALAȚI

4.1. C – Zona de tip central cu funcțiuni complexe
4.1.1. **CB** – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe de importanță locală
4.1.2. **CBF** – Subzonă de tip central aferentă falezei inferioare

4.2. IS – Zona de instituții publice şi servicii

QUATTRO DESIGN ARHITECȚI ŞI URBANIŞTI ASOCIAȚI

Halcrow A CH2M HILL COMPANY

4.3. L – Zona de locuit
4.3.1. **L1**– Locuire individuală şi colectivă cu clădiri de înălțime mică
4.3.2. **L2/L3** – Locuire colectivă cu clădiri de înălțime medie şi mare–situate în ansambluri rezidențiale existente
4.3.3. **L2n** – Locuire colectivă (nouă) propusă cu clădiri de înălțime medie

4.4. M – Zona cu funcțiuni mixte

4.5. GC – Zona pentru gospodărie comunală şi echipare tehnico-edilitară

4.6. T – Zona pentru transporturi
4.6.1. **T1** – Subzona piețelor publice reprezentative
4.6.2. **T3** – Subzona transporturilor fluviale

4.7. R- Zona pentru echipamente tehnice majore

4.8. V – Zona spațiilor plantate
4.8.1. **V1**– Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâşii plantate
4.8.2. **V2** – Subzona spațiilor plantate, a amenajărilor şi construcțiilor Falezei Inferioare şi a taluzului de racord
4.8.3. **V3/V4** – Subzona spațiilor plantate pe taluzuri şi subzona spațiilor plantate de protecție
4.8.4. **V5**– Subzona spațiilor verzi inundabile
4.8.5. **V6** – Subzona pentru spații plantate pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, complexe şi baze sportive

4.9. S – Zona cu destinație specială

5. ANEXE

5.1. Definiții şi termeni utilizați în R.L.U. al P.U.Z. Faleza Dunării Galați
5.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare şi servitutile impuse de către acestea vecinătăților
5.3. Detalierea Unităților Teritoriele de Referință (U.T.R.), scara 1:2000

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare şi de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al P.U.Z. Faleza Dunării Galați.

R.L.U. însoțeşte Planul Urbanistic Zonal Faleza Dunării Galați şi face parte integrantă din acesta.

R.L.U. aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind şi detaliind regelementările din P.U.Z..

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni şi restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat şi completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic şi structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementări cuprinse în PUG şi în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul P.U.Z..
- Regulamentul privind publicitatea stradală în Municipiul Galați

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Mun. Galați şi nu poate fi modificat decât în condițiile şi în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate şi cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Hotărârea Consiliului Județean Galați nr. 46/1994 privind instituirea regimului de protecție oficială a unor zone şi monumente.
- Legea nr. 107/1996- Legea apelor, cu modificările şi completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.

- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,cu modificările şi completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările şi completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările şi completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată şi modificată prin Legea nr. 49/2011.
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea şi administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162/ 2002 privind depozitarea deşeurilor.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României şi în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 şi Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

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

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al P.U.Z. Faleza Dunării Galați format din UTR 32, UTR 38 ale P.U.G. Municipiul Galați şi din alte terenuri delimitate prin P.U.Z..

Teritoriul P.U.Z. Faleza Dunării Galați este cel figurat în Planşa nr. 2.1. – Situația existentă şi disfuncționalități.

Zonificarea funcțională a teritoriului P.U.Z. Faleza Dunării este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfăşurate şi de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum şi de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

R.L.U. stabileşte reglementări specifice pentru fiecare zonă şi subzonă funcțională din teritoriul P.U.Z.. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. 4, art. 4.1 – 4.8 din R.L.U.

În condițiile manifestării unor interese de rang superior, P.U.Z. Faleza Dunării Galați va putea fi amendat printr-o documentație de rang cel puțin similar, fundamentată pe studii complexe de specialitate care să reglementeze alte opțiuni strategice.

Imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

1. Domeniul public al statului român (de interes național).
2. Domeniul public al Municipiului Galați (de interes local).
3. Domeniul privat al Municipiului Galați.
4. Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice.
5. Proprietate tip condominiu, conform prevederilor Legii locuinței, nr. 114/1996, cu modificările şi completările ulterioare.

Teritoriul P.U.Z. cuprinde următoarele patru Zone Construite Protejate:

1. ZCP 1 – Faleza , cu următoarea delimitare:

- la nord: Bd. Falezei
- la sud: Fluviul Dunărea
- la vest: debarcader bac
- la est: str. Navelor

2. ZCP 2 – Precista, cu următoarea delimitare:

- la nord: str. Roşiori
- la sud: Bd. Falezei
- la vest: str. Militari
- la est: str. Portului

3. ZCP 3 – Col. Boyle, cu următoarea delimitare:

- cuprinde imobilele de pe str. Portului nr. 2-4, 6, 8, 3, 5, 7 şi taluzul către strada Portului şi restaurantul Panoramic.

4. ZCP 4 - Portul comercial, cu următoarea delimitare:

- la nord: str. Portului
- la sud: Fluviul Dunărea
- la vest: latura de vest a imobilului str. Portului nr. 23
- la est: latura de est a Pescăriilor Statului (str. Portului nr. 56)

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

(1) Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. Faleza Dunării Galați, este permisă autorizarea construirii, conform legii 50/1991, cu modificările şi completările ulterioare.

(2) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(3) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (2), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

(4) Orice lucrare de construire asupra unei construcții cu statut de monument istoric, situată în interiorul zonelor construite protejate, în raza de protecție a unui monument istoric, asupra unei construcții cu valoare culturală complexă (conf. Studiului istoric zonal aferent P.U.Z. Faleza Dunării Galați) sau în zona de protecție a unei construcții cu valoare culturală complexă se va face cu avizul M.C.P.N.-C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A) sau M.C.P.N. – D.J.C.G. (pentru monumente istoric încadrate în grupa valorică B sau pentru celelalte situații).

(5) Conform Hotărârii Consiliului Județean Galați nr. 46/1994 privind instituirea regimului de protecție oficială a unor zone şi monumente, Faleza Dunării şi Parc Turn TV sunt declarate arii naturale de interes județean. În prezentul regulament, terenurile ocupate de cele două arii protejate sunt incluse în categoria spațiilor verzi. Prevederile sunt destinate protejării echilibrului sistemelor ecologice în condițiile integrării în ansamblul funcțiunilor urbane.

(6) Procesul de colectare a deşeurilor va avea în vedere evacuarea deşeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice şi activități economice corespunzător normelor şi legislației în vigoare. O atenție deosebită se va acorda evacuării deşeurilor din zona de promenadă unde amplasarea şi configurarea recipienților pentru colectare va face parte dintr-un proiect complex de amenajare peisagistică a zonei.

(7) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum şi clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deşeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.

(8) Totodată, operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta P.U.Z. - Faleză trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

(9) Colectarea deşeurilor de la malul apei este necesar să fie asigurată periodic dar şi ocazional, în funcție de afluxul de deşeuri. Pentru ca această activitate să fie eficientă şi promptă se recomandă studierea unor forme de parteneriate între operatorul de salubritate, A.N.A.R. şi societățile comerciale care îşi desfăşoară activitatea la malul Dunării.

(10) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordare la rețeaua de canalizare şi vor fi epurate în stația de epurare a municipiului.

(11) Colectarea apelor uzate de la amenajările terestre şi fluviale din zona malului Dunării se va face fie prin stocare temporară cu pompare în rețeaua de canalizare, fie prin stocare cu vidanjare periodică.

(12) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare şi industriale.

(13) În cazul agenților economici din zona falezei aceştia trebuie să se conformeze reglementărilor de mediu pentru funcționare.

(14) Se interzice amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activități cu efecte negative asupra biodiversității zonei.

(15) Crearea de facilități pentru circulația cicliştilor în zona PUZ – Faleză va contribui la diminuarea poluării aerului şi poluării fonice, datorate traficului rutier.

(16) În arealul P.U.Z. – Faleză nu se vor introduce obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

(1) Conform P.U.G. Mun. Galați, acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice şi a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(2) Conform P.U.G. Mun. Galați, dreptul de construire poate fi condiționat / respins în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații şi a regulamentului local de urbanism aferent, precum şi în următoarele situații:

a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate;
b. prezența unor vestigii arheologice;
c. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

(3) Pentru orice intervenție asupra unei imobil situat în interiorul Zonelor Construite Protejate(Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(4) În Z.C.P. orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(5) În Z.C.P. 2, 3, 4, în cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)

(6) Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea şi aprobarea se va face conform legii. Studiile de specialitate vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de construire a împrejmuirilor şi lucrările de apărare contra efectelor riscurilor naturale.

(7) Se interzice ca pe panta versantului terasei Siretului să se realizeze orice tip de construcții, cu excepția amenajărilor uşoare (scări, rampe cu panta mică, lifturi, scări rulante) pentru a căror realizare se vor întocmi calcule de stabilitate detaliate şi amenajări ale versanților.

(8) Se interzice orice construcție, cu excepția celor menționate mai sus, în interiorul zonei neconstruibile, definită conform studiului geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați[1].

(9) Documentațiile de urbanism şi cele tehnice de autorizare a construirii pe parcele limitrofe sau situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinte ale obiectivelor cu destinație specială (**S**) se vor aproba / elibera cu respectarea prevederilor Ordinului comun M.L.P.A.T. / M.I. / M.Ap.N. / S.R.I. nr. 34 / N / 3422 / 30 / 4221 / 1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

(10) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.

(11) Construcțiile ce prezintă un grad avansat de uzură şi implicit pericol în exploatare sau pericol public vor fi supuse unor programe de expertizare şi consolidare.

(12) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum şi a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare(zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

(13) Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice şi îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea şi al râului Siret, o zonă de protecție cu lățimea de **20 m**. De asemenea, conform P.U.G. Mun. Galați şi concluziilor studiilor de fundamentare, se defineşte o zonă inundabilă, delimitată topografic în planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări urbanistice preliminare.

(14) În zona de protecție a cursurilor de apă (20 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.

(15) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi a avizului de gospodărire a apelor, în zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale, inclusiv locuințe sau anexele acestora 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 şi de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(16) 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

[1] Studiul geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare PUZ Faleza Dunării Galați are la bază, în ceea ce priveşte calculul de stabilitate a versantului, studiul realizat de S.C. Consulting International S.R.L. Bucureşti, 2010

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

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

(19) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

(20) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

(21) În incinta portuară a Portului Comercial Galați, investițiile, precum şi lucrările de modificare şi modernizare a infrastructurii de transport naval se aprobă de către Ministerul Transporturilor.

(22) Amplasarea de pontoane, debarcadere plutitoare, docuri plutitoare, platforme pentru belvedere, ambarcațiuni mici şi cele destinate activităților de agrement (instalații plutitoare care în mod normal nu sunt destinate deplasării pe apă sau efectuării de lucrări speciale) se va face cu respectarea normelor tehnice obligatorii privind proiectarea, construcția, modificarea şi repararea (conf. O.G. nr. 47/1997 privind transportul naval) şi se va aviza/aproba conform legislației în vigoare.

(23) Orice instalație menționată mai sus trebuie să fie conformă cu regulile de clasificare şi cu regulile tehnice astfel încât să nu constituie un pericol pentru siguranța navigației, a persoanelor şi a mărfurilor transportate, precum şi pentru mediu.

(24) Sunt recomandate, în zonele marcate pe planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări urbanistice preliminare, amenajări fluviale, construcții plutitoare pe pontoane sau dotate cu alte forme tehnice de asigurare a adaptării acestora la fluctuațiile nivelului apei.

(25) Se admit activități care determină o aglomerare de persoane pe construcții plutitoare cu condiția asigurării condițiilor de securitate şi evacuare.

(26) Funcțiunile recomandate pentru construcțiile plutitoare sunt: alimentație publică, punct de informare turistică / agenție de turism, expoziții, belvedere, debarcader.

(27) Colectarea apelor uzate de la amenajările terestre şi fluviale (pontoane plutitoare) se va face fie prin stocare temporară cu pompare în rețeaua de canalizare, fie prin stocare cu vidanjare periodică.

(28) Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau bălților şi în zonele umede, precum şi depozitarea pe malurile acestora a deşeurilor de orice fel (Legea 107/1996 – Legea Apelor, Art. 16).

(29) Conform art. 43 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, în vederea stabilirii orientărilor fundamentale privind gospodărirea durabilă, unitară, echilibrată şi complexă a resurselor de apă şi a ecosistemelor acvatice, precum şi pentru protejarea zonelor umede se vor respecta schemele directoare[2] (alcătuite din planul de amenajare şi planul de management ale bazinelor hidrografice) sau, după caz, schemele locale[3] încadrate în planurile de amenajare din cadrul schemelor directoare.

---

[2] Instrumentul principal de planificare, dezvoltare şi gospodărire a apelor la nivelul districtului de bazin hidrografic

[3] Schemele locale constau în obiective generale de punere în valoare şi de protejare cantitativă şi calitativă a resurselor de apă, a ecosistemelor acvatice şi a zonelor umede, precum şi în obiectivele generale privind utilizarea durabilă şi protecția tuturor categoriilor de resurse de apă din teritoriul respectiv.

(30) Schemele directoare (Planul de Management) se elaborează şi se actualizează (la 6 ani) de Administrația Națională „Apele Române" (Departamentul Planuri de Management şi Cooperare Internațională).

(31) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şi realizarea parcajelor. (vezi planşa *II.2.6. Propuneri şi Reglementări – Organizarea circulației auto şi pietonale*). 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 (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).

(32) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şi realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație (drum, bulevard, cale, stradă, alee, fundatură, intrare ş.a.) pe toată lungimea lor şi pe ambele fronturi ale acestora.

(33) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Mun. Galați) din limita P.U.Z. Faleza Dunării Galați, ocupate de construcțiile de garaje, constituie **zone destinate restructurării urbane**. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidentiale de tip **L2** şi **L3** sau de alte funcțiuni urbane în funcție de necesitățile oraşului.

(34) Pentru zonele destinate restructurării urbane, intervențiile se vor face prin expropriere (acolo unde este cazul), respectând prevederile legislației în vigoare:

a. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările şi completările ulterioare.

b. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată

(35) Instalarea panourilor de afişaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați".

2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor şi retrageri minime obligatorii

(1) Construcțiile noi se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înşiruit, în funcție de specificul zonei şi de prevederile prezentului R.L.U.

(2) În cazul în care construcția se amplasează pe un lot adiacent unei artere carosabile sau pietonale nou propuse sau propusă spre lărgire, amplasarea construcției se va stabili prin P.U.D. (din rațiuni de control detaliat a aplicării prevederilor prezentului P.U.Z.).

(3) Amplasarea construcțiilor se face respectând una din următoarele condiții:

- Preluarea alinierii caracteristice străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela, dacă această stradă nu este propusă spre lărgire şi dacă această aliniere este constituită din construcții viabile;
- În cazul în care construcția se amplasează în regim cuplat şi pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găseşte calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei construcții;
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găseşte calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- Dacă niciuna dintre condițiile de mai sus nu sunt îndeplinite, se va respecta o retragere minimă forfetară fixată în fiecare subzonă funcțională.

(4) Distanțele clădirilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, precum şi distanțele dintre clădirile aflate pe aceeaşi parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțile de vedere. De asemenea se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.

(5) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

(6) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere şi servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

(7) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane vizibile de pe domeniul public.

(8) Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeaşi parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

(9) Se recomandă amplasarea anexelor gospodăreşti în spatele clădirilor principale.

(10) Amplasamentul stațiilor de transport în comun va fi stabilit de către Consiliul local, pe baza unor studii de specialitate în proximitatea zonelor indicate în prezentul P.U.Z. (2.6. Propuneri şi Reglementări – Organizarea circulației auto şi pietonală), cu respectarea avizului administratorului drumului public pe care ele se amplasează.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public şi va avea o lățime minimă de 4,0m .

(2) În mod excepțional, doar pentru unele zone dedicate locuirii individuale (L1), se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public. Lățimea minimă a drumului de servitute va avea minimum 4,0m.

(3) În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice.

(4) . Pentru construcțiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere.

(5) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.

(6) Accesele pietonale în interiorul parcelelor şi în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice şi în spațiile deschise de interes public.

(7) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție

(8) Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi capacitatea clădirilor şi conform legislației în vigoare. Pentru locuințe / apartamente cu suprafața utilă sub 100,0 mp se va asigura min. 1 loc de parcare / locuință (apartament) şi pentru cele cu suprafața utilă peste 100,0 mp se vor asigura min. 2 locuri de parcare / locuință (apartament).

(9) La construcțiile realizate pe pontoane se va asigura accesul în condiții de stabilitate şi securitate deplină. Accesul este obligatoriu să se faca dintr-o circulatie publica astfel dimensionată încât să asigure accesul autospecialelor de intervenție.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare şi energie electrică şi dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.

(3) În cazuri excepționale (în unele subzone funcționale şi în trupurile izolate) construcțiile pot beneficia de alimentare cu apă şi canalizare în sistem local, cu condiția respectării normelor sanitare şi de mediu şi cu asigurarea posibilității branşării viitoare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.

(4) Colectarea apelor uzate de la amenajările terestre şi fluviale din zona malului Dunării se va face fie prin stocare temporară cu pompare în rețeaua de canalizare, fie prin stocare cu vidanjare periodică.

(5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

(6) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului şi siguranței şi sănătății locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea/ înlocuirea/ extinderea rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.

(7) Liniile electrice aeriene de medie şi înaltă tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public, este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) sau să fie retrasate în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) şi cu acordul administratorilor acestor rețele. Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se va respecta distanța de protecție şi distanța de siguranță impusă de lege(conform NTE-003/04/00).

(8) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum şi păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură* şi în Normativul NTE007- 2008.

(9) La proiectarea şi executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.*

(10) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică în sistem individual este recomandată prin montarea de panouri solare pe acoperişul clădirilor sau înglobate în acest acoperiş.

(11) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecominicații, 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 nişe 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 şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

(12) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

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

(14) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(15) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum şi a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.). Amplasarea construcțiilor şi realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

(16) Se recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea de bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atât vârfurile precipitațiilor cu caracter torențial cât şi pentru funcționarea optimă şi eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.

2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcțiilor

(1) Este obligatorie elaborarea P.U..Z. în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) subparcele, conf. L. 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea şi completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) şi 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 şi constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil[4].

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

(4) 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.

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

(6) Forma şi dimensiunile minime admisibile ale parcelelor *nou propuse* variază de la o zonă sau subzonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.

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

(7) De asemenea, pentru majoritatea subzonelor funcționale, este stabilită o lungime minimă a aliniamentului parcelei construibile.

(8) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație şi de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării şi utilizării este reglementată prin intermediul indicatori urbanistici POT şi CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

(9) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare şi prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi şi împrejmuiri

(1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic Zonal în categoria spațiilor verzi conform Legii nr. 24/2007, cu modificările şi completările ulterioare.

(2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.

(3) Pe terenurile private, spațiile verzi sunt de mai multe categorii:

- Grădini de fațadă, care se plantează şi se înierbează în scopul asigurării coerenței estetice a vederii din spațiul public;
- Spații verzi de mari dimensiuni situate în interiorul parcelelor.

(4) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză şi de pe parcelele învecinate, precum şi de necesitățile de iluminare ale acestora.

(5) Întreținerea şi amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.

(6) Proprietarii şi administratorii spațiilor verzi private de mari dimensiuni situate în interiorul parcelelor au obligația întreținerii şi conservării acestora; se interzice desființarea lor.

(7) Conform prevederilor prezentului P.U.Z. şi R.L.U., în unele spații plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice şi de întreținere), în timp ce în altele, construirea este permisă în limitele stabilite de prezentul R.L.U., în funcție de specificul fiecărei zone (ex: spații verzi pentru agrement).

(8) Împrejmuirile, vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce priveşte împrejmuirea către domeniul public, cât şi împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

I. GENERALITĂȚI

Cu o suprafață de 218,6 ha (175.7 ha suprafață de uscat),[5] teritoriul care face obiectul *P.U.Z. Faleza Galați* reprezintă cca 3,5 % din intravilanul Municipiului Galați (propus prin PUG reactualizat) şi o cincime din lungimea deschiderii la Dunăre a teritoriului administrativ al municipiului.

Reprezentativitatea zonei de faleză este determinată în principal de rolul său în viața socială a oraşului - loc de promenadă şi de întâlnire – precum şi de deschiderea la Dunăre.

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

II. TIPURI DE ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În planşa 2.2. –Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări Urbanistice sunt specificate zonele şi subzonele funcționale în teritoriul P.U.Z..

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

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

CBa/CB Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri cu un singur nivel (p),

Hcornişă≤5,0m.

CB1a/CB1 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mică,

(≤P+2, 3N), Hcornişă≤12m.

CB2a/CB2 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime medie,

(P+3-4, 4N-5N), Hcornişă ≤20m.

CB3a/CB3 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mare,

(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornişă=35m.

CBL1a/CBL1 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mică,

(≤P+2, 3N), Hcornişă≤12m.

[5] Suprafața de 217,6 ha reprezintă suma suprafețelor UTR 38=40,35 ha şi UTR 32=177,25 ha; în suprafața acestor UTR sunt incluse atât suprafețe de uscat cât şi apă. Suprafața P.U.Z. Faleza Dunării rezultată din măsurători este de cca. **176 ha** şi reprezintă numai suprafața de uscat a teritoriului supus studiului.

CBL2a/CBL2 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime medie,

(P+3-4, 4N-5N), Hcornişă ≤20m.

CBL3a/CBL3 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mare,

(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornişă=30m.

CBF – SUBZONĂ DE TIP CENTRAL AFERENTĂ FALEZEI INFERIOARE

IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE

IS / ISa Subzona de instituții şi servicii publice situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

L – ZONĂ DE LOCUIT

L1a/L1 Locuire individuală şi colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică

(≤P+2+M, 3N), Hmax cornişă=10m.

L2a/L2 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime medie,

(**P+3-4, 4N-5N**), **Hmax cornişă=20m**.

Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi

(POT existent = POT propus), posibilă mansardarea, menținerea spațiilor libere dintre construcții.

L3a/L3 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare

(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornişă=30m

Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi.

(POT existent = POT propus), nu este permisă supraetajarea (CUT existent = CUT propus), menținerea spațiilor libere dintre construcții.

L2n Locuire colectivă (nouă) propusă cu cladiri cu înălțime medie,

(P+3-4, 4N-5N), **Hmax cornişă = 20m.**

M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

M1 / M1a Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, productie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, **(≤P+2, 3N)**, **Hcornişă≤12m**

M2 Subzonă cu funțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros si en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de depozitare, producție şi manufactură de dimensiuni mici şi medii, în care nu este permisă prezența locuirii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ŞI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

T – ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI

T1a	Subzona pentru piețe urbane - arii urbane cu acces pietonal nelimitat şi caracter public pronunțat. Ele se află în domeniul public şi constituie o resursă identitară majoră pentru mun. Galați (scuarul La Elice)
T3/T3a	cuprinde subzonele T3A şi T3B:
T3A/T3Aa	Administrație publică şi servicii private administrative în legătură directă cu activitatea de transport fluvial (clădiri de birouri).
T3B/T3Ba	Funcțiunea dominantă a zonei este cea de deservire a transportului fluvial (platforme, infrastructură de tip portuar, puncte amenajate de îmbarcare / debarcare etc).

R – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE

R	Zona reuneşte toate funțiunile care aparțin echipamentelor tehnice de importanță majoră la nivel național, regional, județean sau zonal

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE

V1/V1a	Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâşii plantate.
V2a	Subzona spațiilor plantate, a amenajărilor şi construcțiilor Falezei Inferioare şi a taluzului de racord.
V3	Subzona pentru spații plantate pe taluzuri.
V4	Subzona pentru spații plantate de protecție.
V5	Subzona spațiilor verzi inundabile .
V6/V6a	Subzona pentru spații plantate pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții (parcuri tematice: parc acvatic, sporturi nautice), complexe şi baze sportive.

S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Pentru fiecare zonă şi 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 ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Art. 10 Circulații şi 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 şi spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

4.1. C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

4.1.1. CB – SUBZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona de tip central se regăseşte 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 şi la promovarea unei imagini urbane de calitate.

CB – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale. 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 şi de interes.

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

CBa/CB Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri cu un singur nivel (p), **Hcornişă≤5,0m**.

CB1a/CB1 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mică, **(≤P+2, 3N), Hcornişă≤12m**.

CB2 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime medie, **(P+3-4, 4N-5N), Hcornişă ≤20m**.

CB3a/CB3 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care nu este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mare, **(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornişă=30m**

CBL1a/CBL1 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mică,

(≤P+2, 3N), Hcornişă≤12m.

CBL2a/CBL2 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime medie,

(P+3-4, 4N-5N), Hcornişă ≤20m.

CBL3a/CBL3 Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în care este permisă prezența locuirii, cu clădiri de înălțime mare,

(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornişă=30m.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zonele de tip **CB** şi **CBL** - cuprind funcțiuni complexe: instituții, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general.

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate şi spatii publice amenajate;
- Parcaje la sol, supraterane şi subterane;
- **CBL** - Locuire, servicii şi echipamente aferente;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 (trei) subparcele[6].

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) şi 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 şi constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil[7].

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

(4) 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.

(5) În zonele de tip **„a”** - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(6) CB1a/CBL1a În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)

(7) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(8) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(9) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (6), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4

---

[6] L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea şi completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

[7] Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

(10) Pentru subzona **CB1** propusă în incinta actualei Uzine de apă 1, dezafectată, nu se va autoriza construirea înainte de întocmirea unei documentații de tip P.U.D. cu avizul expres al administratorului municipal al rețelelor S.C. APA –CANAL Galați.

(11) Pentru parcelele care se găsesc pe un lot adiacent unei artere carosabile sau pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire) construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată şi aprobată conform legii.

(12) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire şi de desființare a construcțiilor existente, precum şi lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile şi forma volumului construit..

(13) De asemenea, sunt exceptate de la obligativitatea întocmirii P.U.D. lucrările a căror autorizare este reglementată printr-o documentație de tip P.U.Z. aprobată anterior şi aflată în termenul de valabilitate, dacă nu se solicită derogări de la prevederile acestei documentații.

(14) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şi realizarea parcajelor (vezi planşa *II.2.6. Propuneri şi reglementări - Organizarea circulației auto şi pietonale*). 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 (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).

(15) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

(16) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi 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 şi de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(17) 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

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

(19) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

(20) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

(21) Instalarea panourilor de afişaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați"

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

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

(24) **CBL** - Se interzice schimbarea în locuințe şi alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul şi demisolul clădirilor de locuit existente.

(25) În cazul în care elemente referitoare la regimul de construire (izolat / cuplat / înşiruit – v. art. 7) sunt neclare sau interpretabile conform prezentului RLU, stabilirea retragerilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D., avizată şi aprobată conform legii.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Instituții, servicii şi echipamente publice (administrație, învățământ, sănătate, cultură, sociale etc.);

(2) Sedii de companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri;

(3) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;

(4) Servicii de formare – informare;

(5) Centre comerciale, galerii comerciale de dimensiuni medii şi mici (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor şi serviciilor de piață - vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U), comerț specializat;

(6) Servicii şi echipamente pentru activități socio-culturale;

(7) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;

(8) Servicii financiar-bancare şi de asigurări;

(9) Centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom);

(10) Alimentație publică;

(11) Hoteluri şi alte facilități de cazare;

(12) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

(13) Circulații pietonale majore de tip promenadă şi circulații pietonale de legătură fie între obiective economice şi sociale, fie între două subzone funcționale.

(14) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;

(15) Parcaje la sol, supraterane şi subterane;

(16) În zonele de tip **CBL** - Locuințe individuale şi colective;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **CB+CB1+CBL+CBL1** - Mansardarea construcțiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperiş cu panta maximă de **45 grade**, numai cu acordul asociației de proprietari şi al proprietarilor direct afectați şi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare;

(2) **CB+CB1+CB2** - Clădiri de cult;

(3) **CB+CB1** - Activități de producție, distribuție şi comercializare a materialelor şi bunurilor produse, ateliere de manufactură, desfăşurate pe suprafețe şi în clădiri de mici dimensiuni (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor şi serviciilor de piață - vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U.), legate de funcționarea zonei centrale sau a celor de tip central;

(4) În zonele de tip **CBL** - se admite schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate şi profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii şi având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 şi 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 acelaşi corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul clădirilor sunt permise şi comerț cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor şi cu acordul acestora.

(5) În zonele de tip **CB** - Cazinouri - în condițiile prevăzute de legistația în vigoare;

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

(7) Showroom-uri auto situate în afara zonelor de tip „**a**";

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3, alin. (4).

(2) **CB2+CBL2+CB3+CBL3** - Este interzisă mansardarea clădirilor existente;

(3) Comerț en-gros;

(4) Centre comerciale şi galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) definite conform prevederilor Ordonanației nr.99/2000 privind comercializarea produselor şi serviciilor de piață (vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U.);

(5) Spații de comercializare/reparații/întreținere/depozitare a ambarcațiunilor, autovehiculelor, service-uri, vulcanizări şi spălătorii auto;

(6) Stații de carburanți, vulcanizări;

(7) Spații de depozitare şi platforme de depozitare exterioare;

(8) Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

(9) Activități de producție, distribuție şi depozitare defăşurate în unități cu mai mult de 9 salariați;

(10) Desfigurarea arhitecturii clădirilor şi deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor;

(11) În subzonele de tip **CBa** şi **CBLa** este interzisă amplasarea în curți şi pe construcții a panourilor publicitare de mari dimensiuni;

(12) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației;

(13) 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 ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se recomandă menținerea parcelarului existent.

(2) Suprafețele şi deschiderea către drumul public (aliniament) a parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelele de mai jos:

Regimul de construire	**CB+CBa** Suprafața parcelei	**CB+CBa** Deschiderea parcelei	**CB1+CB1a CBL1+CBL1a** Suprafața parcelei	**CB1+CB1a CBL1+CBL1a** Deschiderea parcelei	**CB2 CBL2+CBL2a** Suprafața parcelei	**CB2+CB2a CBL2+CBL2a** Deschiderea parcelei	**CB3+CB3a CBL3+CBL3a** Suprafața parcelei	**CB3+CB3a CBL3+CBL3a** Deschidera parcelei
Clădiri construite în regim izolat	300mp	15,0m	300mp	15,0m	500mp	20,0m	1000mp	35,0m
Clădiri construite în regim cuplat	250mp	12,0m	250mp	12,0m	300mp	15,0m	600mp	25,0m
Clădiri construite în regim înşiruit	150mp	8,0m	150mp	8,0m	-	-	-	-

(3) Pentru construcții ce adăpostesc în exclusivitate instituții publice, suprafața minimă a parcelei este de **500mp**, iar deschiderea minimă de **18,0m**.

(4) Pentru PARCELE EXISTENTE - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile prin divizare / comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

(5) Prevederile alin. anterior pot suferi derogări, în limitele impuse de lege, prin elaborarea şi aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD pentru parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) sau de tip PUZ pentru parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață.

(6) Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) -Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile **numai prin divizare / comasarea** sau **asocierea** cu una sau mai multe parcele învecinate

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Parcelele care nu se afla pe un lot adiacent unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse, amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În cazul în care construcția se amplasează în regim cuplat şi pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găseşte calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei construcții.

(3) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găseşte calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă pe o lungime minimă de 3,00m, pentru a nu evidenția un calcan.

(4) Se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate şi aflate în perioada de valabilitate.

(5) În cazul în care niciuna dintre situațiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	**Distanța minimă fața de aliniament**	
Străzi de categoria II-a	**0,0m**	
Străzi de categoria a III-a şi a IV-a	**CB/CB1 – 3,0m**	**CB2/CB3 - 5,0m**

(6) În cazul clădirilor înşiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

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

(8) În zona ***non aedificandi*** dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.

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

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

(2) **CB3/CB3a+CBL3/CBL3a** Clădirile se pot amplasa <u>doar în regim de construire discontinuu</u> (izolate sau cuplate).

(3) Clădirile în care se desfăşoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administratie etc) se pot amplasa <u>doar în regim de construire discontinuu</u> (izolate sau cuplate).

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

(5) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseşte calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(6) **CB/CBa+CB1/CB1a+CBL1/CBl1a+CB2+CBL2/CBL2a** Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire înşiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(7) **CB1/CB1a+CBL1/CBl1a+CB2+CBL2/CBL2a** Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(8) CB1/CB1a+CBL1/CBL1a+CB2+CBL2/CBL2a Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/3 din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m.

(9) **CB3/CB3a+CBL3/CBL3a** Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(10) **CB3/CB3a+CBL3/CBL3a** Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **7,0m**.

(11) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a+CB2+CBL2/CBL2a** Pentru parcelele având funcțiuni publice care se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaş de cult distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m** iar distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **7,0m**.

(12) **CB3/CB3a+CBL3/CBL3a** Pentru parcelele având funcțiuni publice care se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaş de cult distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **7,0m** iar distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **10,0m**.

(13) În cazul construcțiilor de cult, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minim **10,0m**.

(14) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înşiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi **20,0m.**

(15) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice sau de locuit şi clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare.

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

(17) Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile RLU cu privire la relația dintre regimul de construire şi deschiderea parcelei, detaliate la art. 5. În cazul unor contradicții între aceste prevederi şi prevederile prezentului articol, contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale şi posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip PUD.

(18) 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 ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Pe aceeaşi parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte (cu excepția cazului în care parcela este ocupată exclusiv de instituții publice).

(2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeaşi parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată şi aprobată conform legii.

(3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de ½ înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre construcții

(4) 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) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare şi 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

(2) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic şi hidrogeotehnic – *Studiu de fundamentare a P.U.Z.Faleza Dunării Galați* şi reprezentată în planşa *II.2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări Urbanistice*.

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

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

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

(6) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea şi consolidarea malurilor.

(7) În zonele limitrofe văilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, apărarea malurilor, îndiguiri, amenajare pereu, plantații, accese etc.

(8) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum şi a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.

(2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **4,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

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

(4) 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.

(5) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

(6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

(7) Este interzisă divizarea parcelelor, în cazul în care nu toate parcelele rezultate pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **4,0 m**.

Accese pietonale:

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

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

(10) **CB/CBa+CB1/CB1a+CBL1/CBL1a+CB2+CBL2/CBL2a** În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înşiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

(11) 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 şi aprobată conform legii şi va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.

(12) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea sau realizarea de noi artere pietonale majore. 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 (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) **CBL1** Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp şi 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.

(2) **CBL2+CBL3** Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara străzilor publice, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare// locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp şi 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.

(3) **CB1** Staționarea autovehiculelor necesare altor activități decât locuirea se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

(4) **CB2+CB3** Staționarea autovehiculelor necesare altor activități decât locuirea se va asigura în afara străzilor publice.

(5) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi capacitatea construcțiilor şi conform legislației în vigoare.

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

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ/MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) **CB/CBa** Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **5,0m** la cornişă, echivalentul a **1(unui)** nivel supraterana **P.**

(2) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a** Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim **45 grade**.

(3) **CB1** Înălțimea minimă a construcțiilor va fi de **7,0m** la cornişă, echivalentul a 2 (două) niveluri supraterane **P+1**.

(4) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a** Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **10,0m** la cornişă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2**.

(5) **CB2** Înălțimea minimă aconstrucțiilor va fi de **10,0m** la cornişă, echivalentul a 3(trei) niveluri supraterane **P+2.**

(6) **CB2+CBL2/CBL2a** Înălțimea maximă la cornişă a construcțiilor noi va fi de **18,0 m** echivalentul a **5(cinci)** niveluri supraterane **P+4**.

(7) Înălțimea minimă aconstrucțiilor va fi de **18,0m** la cornişă, echivalentul a 5(trei) niveluri supraterane **P+4**

(8) **CB3/CB3a + CBL3/CBL3a** Înălțimea maximă la cornişă a construcțiilor noi va fi de **30,0m**, echivalentul a **11(unsprezece)** niveluri supraterane **P+10**.

(9) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a** Pentru clădirile noi, poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**.

(10) **CB1/CB1a+CBL1/CBL1a** Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.

(11) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depăşeşte distanța dintre ele şi alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.

(12) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim **1/3 din lungimea fațadei**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(13) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(14) Pe parcele pe care, conform P.U.Z., se permite amplasarea de accente înalte, pot fi realizate clădiri cu înălțimea mai mare decât cea corespunzătoare zonei funcționale Această înălțime este specifică fiecărui amplasament, conform planşei de reglementări. Suprafața proiectată la sol a accentului este de max. 25% din suprafața construită permisă a parcelei (edificabilul). În situația în care se optează pentru realizarea unui accent, amplasarea şi conformarea clădirilor se vor face printr-o documentație de urbanism tip P.U.D., însoțită de studiu de însorire şi ilustrare de arhitectură.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii.

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

(3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

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

(5) Se interzice modificarea arhitecturii fațadelor şi deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor şi a registrului parterului sau prin instalarea firmelor şi a panourilor de afişaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora[8].

(6) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/fațade.

(7) **CBa+CB1a+CB3a+CBL1a+CBL2a+CBL3a** – se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum şi a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

(8) Se interzice realizarea unor mansarde false (mansarda nu se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim **45 grade**).

(9) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz şi altele asemenea).

(10) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele şi elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

(11) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte[9]:

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

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale şi orizontale şi ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor şi logiilor etc.;

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

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

[8] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013
[9] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele de apă, canalizare şi energie electrică şi 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.

(3) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile şi destinația lor presupun cheltuieli de echipare tehnico-edilitară ce depăşesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(4) Lucrările de branşare şi de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

(5) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecominicații, 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 nişe 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 şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

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

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

(8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

(9) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

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

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

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

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

(14) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.

(15) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în zonă.

(16) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

(17) Pentru incinta ocupată în prezent de Uzina de apă 1, dezafectată se va reliza o documentație de tip P.U.D. care va detalia prevederile actualului P.U.Z. . În cadrul incintei sunt rețele ale sistemului acutual 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.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

(2) Spațiile neconstruite şi 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 şi 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 **30%**.

(6) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

(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 3,0m de aceasta.

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

(10) Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apele meteorice de pe alei şi din spațiile plantate.

(11) Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri şi a celor cu acces public nelimitat.

(2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 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 sârmei ghimpate, precum şi a suprafețelor din policarbonat PVC şi alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

Regimul de construire	**CB+CBa** POT	**CB+CBa** CUT	**CB1+CB1a CBL1+CBL1a** POT	**CB1+CB1a CBL1+CBL1a/** accente CUT	**CB2 CBL2+CBL2a** POT	**CB2 CBL2+CBL2a** CUT	**CB3+CB3a CBL3+CBL3a** POT	**CB3+CB3a CBL3+CBL3a/** accente CUT
Clădiri construite în regim izolat	80%	1	45%	1,6 / 2,0	35%	2,0	30%	2,7 / 3,3
Clădiri construite în regim cuplat	80%	1	45%	1,6	40%	2,2	35%	3,0
Clădiri construite în regim înşiruit	80%	1	50%	1,8	-	-	-	-

(1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

(2) În suprafața desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafața mansardelor, precum şi a etajului retras suplimentar, conform art. 12.

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

(4) Dacă o construcție nouă este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planşeelor existente la suprafața planşeelor noii construcții.

4.1.2. CBFa – SUBZONĂ DE TIP CENTRAL AFERENTĂ FALEZEI INFERIOARE

DESCRIEREA ZONEI

Subzona de tip central aferentă Falezei Inferioare a fost definită prin P.U.Z. Faleza Dunării Galați şi se regăseşte la cele două capete ale actualei promenade ale Falezei Dunării, în zona trecerii bac şi în zona scărilor de acces principal către Faleza Inferioară (scările din dreptul scuarului „La Elice").

Toate arealele acestei subzone se află situate în interiorul Ariei protejate de interes local, *Faleza Dunării* (definită astfel conform *Hotărârii Consiliului Județean Galați nr. 46/1994 privind instituirea regimului de protecție oficială a unor zone şi monumente*: Grădina Botanică Galați, Grădina Publică Galați, **Faleza Dunării**, Parc CFR Galați, Parc Mihai Eminescu, Parc Turn TV).

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

CBFa Subzonă de tip central cu funcțiuni administrative, socio-culturale, comerciale şi de alimentație publică amplasate pe Faleza Inferioară, cu clădiri cu un singur nivel (Parter), **Hcornişă≤5,0m**.

Subzonă situată integral în ZCP 1 - Faleza

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni administrative, socio-culturale şi comerciale

Funcțiuni complementare:

- Spații verzi plantate şi spații publice amenajate

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele **CBFa** se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(2) Construirea se va realiza numai în baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. cu ilustrare obligatorie de arhitectură a volumetriei propuse, a fațadelor şi materialelor utilizate.

(3) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire şi de desființare a construcțiilor existente, precum şi lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile şi forma volumului construit.

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

(5) Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate şi a legislației specifice monumentelor de for public.

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

(7) În zona de protecție a cursurilor de apă (20 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 şi completările ulterioare şi 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 şi 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi 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. şi P.U.D. pot fi promovate şi executate în zona inundabilă, conform art. 48 şi 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor şi a unei notificări emise de Administrația Națională „Apele Române".

(11) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

(12) Instalarea panourilor de afişaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați"

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Alimentație publică;

(2) Spații comerciale de mici dimensiuni

(3) Dotări pentru întreținere şi administrarea domeniului public, servicii administrative în legătură directă cu zona falezei (ex: funcționarea Metalotecii Dunării);

(4) Activități socio-culturale: teatru în aer liber, expoziții etc.;

(5) Monumente de for public;

(6) Grupuri sanitare;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20 m), în zone inundabile şi în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor şi lucrări de consolidare şi protecție a căilor navigabile interioare.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se vor stabili prin documentațiile P.U.D.

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 conform P.U.D. (aliniamentul principal = limita dintre parcela pe care se va construi şi promenada Falezei Inferioare).

(2) În zona non aedificandi dintre aliniament şi alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.

(3) Construcțiile plutitoare se vor amplasa numai în zonele indicate prin planşa de Regulament. Se va evita gruparea lor în fronturi lungi şi compacte. Se va urmării ca prin volum şi 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 CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se pot amplasa exclusiv în 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 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) şi art. 612 (distanța minimă în construcții) din Codul Civil.

(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 ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Nu este cazul.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Documentația de tip P.U.D., 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

(2) Soluțiile constructive şi materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă inundabilă.

(3) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20,0 m), în zone inundabile şi în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor şi lucrări de întreținere, consolidare şi protecție a malurilor căilor navigabile interioare.

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

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

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

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

(2) Se va asigura accesul maşinilor de intervenție în caz de incendiu la toate clădirile, inclusiv cele plutitoare.

Accese pietonale:

(3) Accesele pietonale pe parcelă şi în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(4) Dimensiunile şi marialele utilizate pentru alei şi spațiile publice vor avea în vedere o impermeabilizare cât mai redusă a solului şi evacuarea apelor meteorice.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de 5,0 m la cornişă, echivalentul a 1(unui) nivel suprateran, respectiv **Parter**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii.

(2) Construcțiile vor asigura o bună vizibilitate către Dunăre prin terase şi alte spații deschise. Se recomandă ca latura paralelă cu malul să nu depăşească 12 m lungime.

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

(3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

(4) Se vor evita pastişele şi imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente şi imitarea materialelor naturale. La construcțiile plutitoare se va evita imitarea realistă a formelor de ambarcațiuni navale.

(5) Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, tablă etc), precum şi a culorilor saturate sau aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei

(6) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi anexelor

(7) Se recomandă utilizarea materialelor naturale şi uşoare, tratate, care să se integreze în specificul dunărean şi adecvate unui cadru urban modern deopotrivă.

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

(9) Funcțiuni de alimentație publică sau expoziții sunt posibil de amenajat în vechi nave dezafectate. Aspectul exterior al acestora nu se va modifica prin completări sau modificări ale designului inițial.

(10) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența zonei pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente în zonă şi dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.

(3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.

(4) Colectarea apelor meteorice se va face, după caz, ori în colectorul principal de la baza taluzului, ori se vor dirja spre malul Dunării.

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

(6) Rețelele şi echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare şi telecominicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)

(7) Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nişe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.

(8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

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

(10) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în zonă şi iluminarea adecvata a elementelor de peisaj.

(11) Evacuarea deşeurilor de pe apă se va asigura de operatorul de salubritate periodic şi de câte ori este necesar din cauza acumulării de reziduuri venite din amonte.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

(2) Se recomandă diminuarea defrişărilor.

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

(4) Arborii noi plantați se vor alege din specii adecvate condițiilor de sol, climă şi peisaj. Se va urmării ca prin vegetație să se asigure umbra, un ansamblu agreabil şi vizibilitate către Dunăre.

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Este interzisă împrejmuirea spațiilor de tip CBFa.

(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 şi climăsemi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,50m.

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

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

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) POT = 80 %

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

(1) CUT = 0,8

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

4.2 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ŞI 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 şi alte asemenea).

Între str. Navelor şi str. Ana Ipătescu este necesară fie impunerea folosinței publice a fâşiilor de teren din lungul pietonalului propus (pe digul existent şi la nord de acesta), continuare a promenadei Falezei Inferioare spre Pescăriile Statului, fie realizarea unor schimburi de teren între Primărie şi proprietari, indiferent de regimul actual de proprietate, pentru a asigura accesibilitatea pietonilor pe aceste parcele (prin realizarea unor portice, a unor terase de baruri/cafenele etc.). 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 (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

IS/ISa Zona pentru istituții publice şi servicii

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni publice reprezentative de importanță județeană şi municipală (administrație, învățământ, sănătate, asistență socială, cultură, culte, cercetare etc.)

Funcțiuni complementare:

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

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

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

(2) Pentru parcelele care se găsesc pe un lot adiacent unei artere carosabile sau pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire) construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de P.U.D. avizată şi aprobată conform legii, chiar dacă se află în situația menționată la ART.1, alin 2.

(3) În zonele de tip **„a**" - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(4) **ISa – ZCP 2** În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)

(5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire şi de desființare a construcțiilor existente, precum şi lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile şi forma volumului construit.

(6) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(7) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (8), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

(8) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(9) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şi 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 (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).

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

(11) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi 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 şi de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(12) 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

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

(14) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

(15) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

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

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Instituții publice reprezentative de importanță județeană, municipală şi sedii ale unor organisme naționale şi internaționale.

(2) Instituții, servicii şi echipamente publice ale autorităților publice locale sau centrale (administrație, învățământ, sănatate, cultură, culte, sociale etc.).

(3) **ISa – ZCP 2** Se admit funcțiuni de culte şi anexe ale acestora: construcții pentru desfăşurarea activităților de cult şi pentru desfăşurarea activităților cu caracter administrativ bisericesc.

(4) Circulații pietonale majore de tip promenadă şi circulații pietonale de legătură fie între obiective economice şi sociale, fie între două subzone funcționale.

(5) Spații plantate.

(6) Parcaje la sol şi subterane.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Locuințe de serviciu (în acelaşi corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate).

(2) Comerț/alimentație publică pentru personalul angajat şi clienți.

(3) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20 m), în zone inundabile şi în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor şi lucrări de consolidare şi protecție a căilor navigabile interioare.

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 comeciale de interes general;

(4) Activități productive, de distribuție şi depozitare.

(5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

(6) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației;

(7) Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;

(8) În subzonele de tip „**a**” este interzisă amplasarea în curți şi pe construcții a panourilor publicitare de mari dimensiuni;.

(9) 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 ŞI 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 urmatoarele caracteristici:

- Suprafața minimă 500mp, cu un front la stradă de minim 18,0m.
- 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) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare / comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- În cazul în care clădirea se amplasează în regim cuplat şi pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găseşte calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei clădiri.
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găseşte calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan.
- Se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate şi aflate în perioada de valabilitate.

(2) În cazul în care niciuna dintre situațiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	**Distanța minimă fața de aliniament**	
Străzi de categoria a II-a	**0,0m**	
Străzi de categoria a III-a şi a IV-a	**Hmax** cornişă **= 10m→3,0m**	**Hmax** cornişă **> 10m→5,0m**

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

(4) În zona non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.

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

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

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

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

(4) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseşte calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente.

(5) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/2** din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(6) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **½** din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.

(7) Distanțele minime prevăzute la alin. (5) şi (6) se majorează la **5,0m**, respectiv **7,0m** în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaş de cult.

(8) În cazul construcțiilor de cult, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minim **10,0m**.

(9) În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de **15,0m**.

(10) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice şi clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție şi de depozitare.

(11) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun şi art. 612 şi 615 din Noul Codul Civil.

(12) 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 ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Se recomandă menținerea situației existente.

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

(3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de ½ înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre construcții.

(4) 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) 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

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

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. - Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

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

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

(6) Se interzice orice construcție, cu excepția celor menționate mai sus, în interiorul zonei neconstruibile, definită conform studiului geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați[10] şi reprezentată în planşa II.2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări urbanistice.

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** 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 permită intervenția autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

(5) Accesele pietonale pe parcelă şi 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 şi 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

(1) Staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

[10] Studiul geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare PUZ Faleza Dunării Galați are la bază, în ceea ce priveşte calculul de stabilitate a versantului, studiul realizat de S.C. Consulting International S.R.L. Bucureşti, 2010

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Se recomandă menținerea situației existente.

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi cea stabilită în Planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi reglementări urbanistice.

(3) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depăşeşte distanța dintre ele şi alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.

(4) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul mai mare de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim **1/3 din lungimea fațadei**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(5) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(6) Pe parcele pe care, conform P.U.Z., se permite amplasarea de accente înalte, pot fi realizate clădiri cu înălțimea mai mare decât cea corespunzătoare zonei funcționale Această înălțime este specifică fiecărui amplasament, conform planşei de reglementări. În situația în care se optează pentru realizarea unui accent, amplasarea şi conformarea clădirilor se vor face printr-o documentație de urbanism tip P.U.D., însoțită de studiu de însorire şi ilustrare de arhitectură.

(7) Înălțimea maximă (Hmax) a fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi reglementări urbanistice):

1. Turnul TV – se menține situația actuală
2. Biserica Sf. Casian şi Sf. Herman – H max = 4 m (P)
3. Federația Națională a Sindicatelor Şoferilor din România - H max = 10 m
4. ITM Galați - H max = 25 m (P+6)
5. Grădinița Luceafărul - H max = 10 m (P+2)
6. Inspecția Sanitară de Stat - H max = 12 m (P+3)
7. Biserica Precista - În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz); înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 7m.
8. Curtea de Conturi – H max = 25 m (P+5)
9. Biserica Sf. Arhangheli Mihail şi Gavril – H max corp principal = se menține situația actuală; H max corpuri secundare = 4m (P)
10. Şcoala Generală nr. 24 – H max = 7 m (P+1)
11. Poliția de Frontieră – H max = 12 m (P+3)
12. Grup Şcolar Industrial de Marină – H max = 20 m (P+4)
13. Biserica Sf. Apostoli Petru şi Pavel – H max corp principal = se menține situația actuală; H max corpuri secundare = 4m (P)
14. Str. Portului nr. 54 (?) - lângă Pescăriile Statului – H max = 12 m (P+3)
15. Biroul Vamal – H max = P+10

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ŞI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii.

(3) Construcțiile vor asigura o bună vizibilitate către Dunăre prin terase şi alte spații deschise. Se recomandă ca latura paralelă cu malul să nu depăşească 12,0 m lungime.

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

(2) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare şi culorile stridente.

(3) Se vor evita pastişele şi imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente şi imitarea materialelor naturale.

(4) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi anexelor

(5) Se recomandă utilizarea materialelor naturale şi uşoare, tratate, care să se integreze în specificul dunărean şi adecvate unui cadru urban modern deopotrivă.

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

(7) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor şi deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor şi a registrului parterului sau prin instalarea firmelor şi a panourilor de afişaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora[11].

(8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele şi elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

(9) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

(10) Pentru clădirile situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum şi a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

(11) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte[12]:

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

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale şi orizontale şi ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor şi logiilor etc.;

[11] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013
[12] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

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

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

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

(3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.

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

(5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.

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

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

(8) 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 nişe 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 şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

(9) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

(10) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

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

(12) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în incinta. Clădirile valoroase se vor pune în evidență prin iluminat conform unor proiecte de specialitate.

(13) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

(2) Spațiile neconstruite şi 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 şi amenajate, existente în interiorul parcelelor (publice şi private) marcate în Planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări urbanistice.

(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 şi semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.

(7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

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

(9) Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apele meteorice de pe alei şi din spațiile plantate.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) În zonele cu acces public nu se admit împrejmuiri, cu excepția cazului în care sunt necesare conform specificului funcțional (ex. şcoli, grădinițe şi 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 împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Se recomandă menținerea situației existente.

(2) POT pentru construcțiile noi va fi cel stabilit în Planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi reglementări urbanistice.

(3) POT al fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi reglementări urbanistice):

1. Turnul TV – se menține situația actuală
2. Biserica Sf. Casian şi Sf. Herman – POT max =20%
3. Federația Națională a Sindicatelor Şoferilor din România – POT max =30%
4. ITM Galați - POT max =30%
5. Grădinița Luceafărul - POT max =30%
6. Inspecția Sanitară de Stat POT max =30%

7. Biserica Precista - În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz); POT max. = 10% (nu pot fi reglementate valori superioare prin PUD)
8. Curtea de Conturi – POT max = 60%
9. Biserica Sf. Arhangheli Mihail şi Gavril – POT max = 30%
10. Şcoala Generală nr. 24 – POT max = 30%
11. Poliția de Frontieră – POT max = 65%
12. Grup Şcolar Industrial de Marină – POT max = 30%
13. Biserica Sf. Apostoli Petru şi Pavel – POT max = 35%
14. Str. Portului nr. 54 - lângă Pescăriile Statului – POT max = 65%
15. Biroul Vamal – POT max = 50%

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

(1) Se recomandă menținerea situației existente.

(2) CUT pentru construcțiile noi va fi cel stabilit în Planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi reglementări urbanistice.

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

(4) CUT al fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi reglementări urbanistice):

1. Turnul TV – se menține situația actuală
2. Biserica Sf. Casian şi Sf. Herman – CUT max =0.2
3. Federația Națională a Sindicatelor Şoferilor din România - CUT max =0.6
4. ITM Galați - CUT max = 2.0
5. Grădinița Luceafărul - CUT max =0.9
6. Inspecția Sanitară de Stat - CUT max =1.2
7. Biserica Precista - În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz); CUT max. = 0.2
8. Curtea de Conturi – CUT max = 3.6
9. Biserica Sf. Arhangheli Mihail şi Gavril – CUT max = 0.3
10. Şcoala Generală nr. 24 – CUT max = 0.6
11. Poliția de Frontieră –CUT max = 2.2
12. Grup Şcolar Industrial de Marină – CUT max = 0.9
13. Biserica Sf. Apostoli Petru şi Pavel – CUT max = 0.35
14. Str. Portului nr. 54 - lângă Pescăriile Statului – CUT max = 2.2
15. Biroul Vamal – CUT max = 3

4.3 L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde o parte importantă a teritoriului studiat şi reprezintă zona de contact dintre oraş şi Faleza Dunării. Tipologia locuirii în zona Falezei este variată, existând o majoritate de locuințe colective, cu construcții de înălțimi medii şi mari. Locuirea individuală este grupată pe un țesut vechi, dezordonat, cu un fond construit relativ nou.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone îşi propun să încurajeze construirea în conformitate cu specificul zonelor, potențând calitățile acestora şi reducând disfuncționalitățile.

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

L1a/L1 Locuire individuală şi colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică,

(≤P+2+M, 3N), Hmax cornişă=10m.

L2 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime medie,

(**P+3-4, 4N-5N**), **Hmax cornişă=20m**.

Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi

(POT existent = POT propus), posibilă mansardarea, menținerea spațiilor libere dintre construcții.

L3 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare,

(P+4 – P+10, 11N), **Hmax cornişă=30m**.

Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi.

(POT existent = POT propus), nu este permisă supraetajarea (CUT existent = CUT propus), menținerea spațiilor libere dintre construcții.

L2n Locuire colectivă (nouă) propusă cu cladiri cu înălțime medie,

(P+3-4, 4N-5N), **Hmax cornişă = 20m.**

4.3.1. L1/L1a – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ŞI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLŢIME MICĂ - ≤P+2+M, 3N, Hmax cornişă=10m

I. GENERALITĂŢI

În această subzonă predomină locuirea pe parcelă, în construcţii cu regim de înălţime mic, în ţesut urban constituit. Această subzonă este concentrată pe strada Armata Poporului, în ţesutul de locuinţe situat între Str. Armata Poporului şi Bd. Falezei. De asemenea, această subzonă mai este întâlnită şi în lungul Bd. Falezei, între Grădina Botanică şi Biserica Casian şi Herman.

Tipuri de subzone funcţionale:

L1 – Locuire individuală şi colectivă cu clădiri de înălţime mică - max. P+2+M

Funcţiunea dominantă a zonei:

- Funcţiunea dominantă a zonei este cea rezidenţială – locuire individuală / colectivă.

Funcţiuni complementare:

- Servicii şi echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.
- Comerţ de proximitate cu suprafaţă redusă (maxim 25% din suprafaţa desfăşurată totală a construcţiilor de pe parcelă).

ART. 1 CONDIŢII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) **În zonele de tip „a" - Pentru orice intervenţie pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecţie a unei construcţii înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecţie a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a judeţului Galaţi.**

(2) Este obligatorie elaborarea P.U..Z. în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) parcele, conf. L190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea şi completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

(3) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) şi întocmirea unei documentaţii de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentaţiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operaţiunile respective au ca obiect împărţeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcţii sau de infrastructură, precum şi constituirea unei servituţi de trecere cu privire la un imobil.

(4) Este permisă operaţiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condiţiile de construibilitate, aşa cum sunt ele menţionate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

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

(6) Pentru orice construcţie nouă se va elabora o documentaţie de urbanism de tip P.U.D. care să stabilească retragerile minime faţă de aliniamentul parcelei şi faţă de limitele laterale şi posterioare. Documentaţia P.U.D. va fi însoţită şi de o ilustrare de arhitectură, Notă: documentaţia de urbanism de tip P.U.D. este obligatorie în cazul subzonelor **L1** din cauza varietăţii parcelarului şi a diversităţii arhitecturale caracteristice acestui tip de ţesut şi pentru justificarea soluţiilor arhitecturale şi

urbanistice adoptate de beneficiar în vederea înscrierii în context şi a bunei funcționări a activităților.

(7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire şi de desființare a construcțiilor existente.

(8) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şi realizarea parcajelor(vezi planşa *II.2.6 .Reglementări urbanistice - Organizarea circulației auto şi pietonale*). 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 (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).

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

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

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) **L1/L1a** - Locuințe individuale şi colective cu regim maxim de înălțime P+2+M.

(2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.

(3) Circulații pietonale majore de tip promenadă şi circulații pietonale de legătură fie între obiective economice şi sociale, fie între două subzone funcționale.

(4) Parcaje la sol supraterane şi subterane.

(5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică şi servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfăşurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfăşurată totală a construcțiilor de pe teren.

(2) Schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate şi profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 şi 18), 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 şi pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc şi cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la alin. (2) Art. 3.

(2) Creşterea animalelor pentru producție şi 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 şi reparații, vulcanizări, spălătorii auto;

(8) Stații de carburanți.

(9) Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

(10) Depozitări de materiale refolosibile;

(11) Depozitarea pentru vânzare 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 în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.

(14) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației.

(15) Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;

(16) În subzonele de tip „a" este interzisă amplasarea în curți şi pe construcții a panourilor publicitare de mari dimensiuni;

(17) 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 ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Parcelele considerate a fi construibile vor avea următoarele caracteristici:

a. aliniament minim = **4,0 m**

b. suprafața minimă = **150,0mp**.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform prevederilor viitorului P.U.D., cu următoarele condiționări:

(1) Parcelele care nu se află pe un lot adiacent unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În cazul în care construcția se amplasează în regim cuplat şi pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găseşte calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei construcții.

(3) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găseşte calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire

va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan.

(4) În cazul în care niciuna dintre situațiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând o distanță minimă de **3,0m** față de aliniament.

(5) În cazul clădirilor înşiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

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

(7) În zona non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.

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

Conform prevederilor viitorului P.U.D., cu următoarele condiționări:

(1) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseşte o construcție viabilă, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, construcția se va amplasa în regim cuplat.

(2) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, construcția se va amplasa în regim înşiruit.

(3) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.

(5) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înşiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi **20,0m** (aliniere posterioară).

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

(7) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun şi art. 612 din Codul Civil.

(8) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe şi clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

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

Conform prevederilor viitorului P.U.D., cu următoarele condiționări:

(1) Pe aceeaşi parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.

(2) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de ½ înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre construcții.

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

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

(2) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a *P.U.Z.Faleza Dunării Galați* şi reprezentată în planşa *II.2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări Urbanistice*.

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

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

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

(6) 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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

ART.10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.

(2) Pot deveni construibile şi parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public.

(3) Este interzisă divizarea parcelelor, în cazul în care nu toate parcelele rezultate pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 4 m.

(4) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil şi pietonal să se facă direct din drumul public.

(5) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

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

(7) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

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

(9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înşiruite) acestea vor avea asigurat accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități 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) Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim **45 grade**.

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **10,0m** la cornişă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2+M.**

(3) Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m.**

(4) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.

(5) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăşi distanța dintre ele şi alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(6) În cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat se admit depăşiri de **1,0-2,0m** numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate.

(7) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii.

(2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

(3) Se vor evita pastişele şi imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente şi imitarea materialelor naturale.

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

(5) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi anexelor

(6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor şi deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor şi a registrului parterului sau prin instalarea firmelor şi a panourilor de afişaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora[13].

[13] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

(7) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(8) **L1a** – se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum şi a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

(9) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte[14]:

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

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale şi orizontale şi ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor şi logiilor etc.;

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

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

(10) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

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

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

(4) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.

(5) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere. Se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.

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

(7) Lucrările de branşare şi de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

(8) 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

[14] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

subterană sau, după caz, în incinte sau nişe 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 şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

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

(10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

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

(12) Rețelele şi echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare şi telecominicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)

(13) Montarea echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nişe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.

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

(15) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în zonă şi iluminarea adecvată a elementelor de peisaj.

(16) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

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

(3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%.**

(4) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

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

(2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.

(3) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum şi a suprafețelor din policarbonat şi PVC şi alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Pentru parcele cu suprafața sub 300 mp se admite POTmax= 50%

(2) Pentru parcele cu suprafața peste 300 mp se admite POTmax= 40%

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

(1) Pentru parcele cu suprafața sub 300 mp se admite CUTmax= 1,8

(2) Pentru parcele cu suprafața peste 300 mp se admite CUTmax= 1,5

(3) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

(4) În suprafața desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafața mansardelor precum şi a etajului retras suplimentar, conform art. 12.

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

4.3.2. L2/L3 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE ŞI MARE–SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE

I. GENERALITĂȚI

În această subzonă locuirea se desfăşoară în construcții de apartamente de înălțime medie (L2) şi 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,

(**P+3-4, 4N-5N**), **Hmax cornişă=20m**.

Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi.

(POT existent = POT propus), posibilă mansardarea, menținerea spațiilor libere dintre construcții.

Echipamente tehnico - edilitare aferente locuirii

L3 Locuire colectivă existentă (constituită) cu clădiri de înălțime mare,

(P+4 - P+10, 11N), Hmax cornişă=30m

Improbabilă desființarea în următorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi

(POT existent = POT propus), nu este permisă supraetajarea (CUT existent = CUT propus), menținerea spațiilor libere dintre construcții.

Echipamente tehnico - edilitare aferente locuirii

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 CONSTRUIRE:

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

(2) Sunt interzise extinderi ale spațiilor comerciale de la parter 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 aceaste 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 respectă 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 şi de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile şi destinația lor, presupun cheltuieli de echipare ce depăşesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(7) Se interzice schimbarea în locuințe şi alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul şi 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 uşoare 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) Instalarea panourilor de afişaj 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) Circulații pietonale majore de tip promenadă şi circulații pietonale de legătură fie între obiective economice şi sociale, fie între două subzone funcționale.

(3) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.

(4) Parcaje la sol supraterane şi subterane.

(5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate şi profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 şi 18), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. şi cu condiția ca activitățile să se desfăşoare pe domeniul privat şi în interiorul spațiului căruia i s-a schimbat destinația. Schimbarea destinației apartamentului se va face doar cu acordul Asociației de proprietari şi al vecinilor direct afectați.

(2) Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul clădirilor de locuințe colective pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc şi cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor şi 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.

(4) **L2** - Mansardarea construcțiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperiş cu panta maximă de **30 grade**, numai cu acordul asociației de proprietari şi al proprietarilor direct afectați şi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.

(5) **L2 +L3** – parcaje la sol fără să se realizeze defrişări

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 şantier) în spațiile libere dintre construcțiile existente.

(2) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la alin (1), (2) – Art. 3.

(3) Creşterea animalelor pentru producție şi subzistență.

(4) Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);

(5) Comerț en-gros.

(6) Activități productive.

(7) Showroom-uri.

(8) Ateliere de întreținere şi reparații;

(9) Stații de carburanți.

(10) Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

(11) Depozitări de materiale refolosibile;

(12) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.

(13) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

(14) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.

(15) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației.

(16) **L3**– este interzisă mansardarea clădirilor existente.

(17) Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Nu este cazul

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 şi 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 ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru construcțiile necesare echipamentelor edilitare, conform specificațiilor tehnice

(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 cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune şi art. 612 din Codul Civil.

(4) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe şi clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

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

(1) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU.

(2) Nu se permite alipirea echipamentele tehnice la construcțiile existente

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

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

(3) Platformele şi incintele destinate colectării deşeurilor menajere se vor amenaja la distanță corespunzătoare de locuințe şi se vor proteja prin vegetație. În cazul incintelor mari este obligatorie plantarea de vegetație înaltă.

(4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum şi a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

(5) Construcțiile şi instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice şi seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI 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 şi pentru cele destinate întreținerii şi reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara străzilor publice, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare/apartament.

(2) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Mun. Galați) din limita P.U.Z. Faleza Dunării Galați, ocupate de construcțiile de garaje sau alte construcții amplasate pe terenul Municipiului Galați cu contract de închiriere, constituie **zone destinate restructării urbane**. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidentiale de tip **L2** şi **L3** sau de alte funcțiuni urbane în funcție de necesitățile populației.

(3) În interiorul ansamblurilor de locuințe colective, staționarea autovehiculelor se va face conform prevederilor prezentului P.U.Z., în zone special amenajate în acest scop sau pe un lot adiacent drumurilor publice, conform prevederilor Codului Rutier.

(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 parcarea autovehiculelor a altor categorii de spații, în afara celor menționate la alin. (1).

(6) În zonele delimitate în Planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări urbanistice preliminare, se va studia posibilitatea amplasării unor parcaje la sol, dacă acestea sunt necesare locuitorilor zonei şi cu condiția să nu se realizeze defrişări.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) **L2** - Este permisă mansardarea construcțiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperiş cu panta maximă de **30 grade**, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.

(2) **L3** - Pentru clădirile existente se menține înălțimea actuală.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii.

(2) Intervențiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei şi armonizării cu vecinătățile imediate; finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

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

(4) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor şi deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor şi a registrului parterului sau prin instalarea firmelor şi a panourilor de afişaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora[15].

(5) La construcțiile existente, în cazul oricaror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente) se vor menține prevederile proiectului inițial (finisajele şi materiale de construcții, culoare, elementele decorative orizontale/verticale), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

[15] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

(6) În cazul intervențiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz şi altele asemenea). Este obligatoriu ca aceaste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.

(7) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

(8) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(9) Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum şi a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.

(2) Scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

(3) Colectarea apelor meteorice se va face, după caz, ori în colectorul principal de la baza taluzului, ori se vor dirja spre malul Dunării.

(4) Rețelele şi echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare şi telecominicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)

(5) 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 nişe 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 şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

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

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

(8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

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

(10) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în zonă; se va asigura iluminatul decorativ pentru punerea în valoare a elementelor de peisaj şi a celor arhitecturale valoroase.

(11) Se interzice amplasarea containerelor pentru deşeuri pe spațiul verde. Amplasarea acestora se va face în locuri special amenajate.

(12) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

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

(3) Se vor proteja spațiile plantate valoroase din zonele rezidențiale (conf. Studiului peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați) cu capacitate de ameliorare şi creştere a calității locuirii.

(4) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi constituite şi 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 3,0m de aceasta.

(7) Se permite amenajarea de noi spații de parcare la sol numai dacă acestea se pot realiza fără defrişări.

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Nu se recomandă împrejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri existente şi celor cu acces public nelimitat.

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

(3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.

(4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum şi a suprafețelor din policarbonat şi PVC.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

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

(1) **L2** Se admite mansardarea construcțiilor existente cu un singur nivel, cu un acoperiş cu panta maximă de **30 grade**, numai cu acordul asociației de proprietari şi al proprietarilor direct afectați şi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.

(2) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

(3) În suprafața desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafața mansardelor.

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

(5) **L3** CUT existent = CUT propus.

4.3.3. L2n – LOCUIRE COLECTIVĂ (NOUĂ) PROPUSĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă se găseşte, în teritoriul PUZ, la vest de Grădina Botanică şi se referă la locuințe colective propuse de înălțime medie.

Tipuri de subzone funcționale:

L2n Locuire colectivă (nouă) propusă cu cladiri cu înălțime medie,

(P+3-4, 4N-5N), **Hmax cornişă = 20m.**

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuirea colectivă.

Funcțiuni complementare:

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Este obligatorie elaborarea P.U..Z. în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) parcele, conf. L190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea şi completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) şi 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 şi constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil[16].

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

(4) 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.

(5) Pentru orice construcție nouă se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.D. care să stabilească modul de amplasare şi conformare a construcției. Documentația P.U.D. va fi însoțită şi de o ilustrare de arhitectură.

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

(7) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şi realizarea parcajelor(vezi planşa *II.3.1.Reglementări urbanistice - Organizarea circulației auto şi pietonale*). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de

[16] Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).

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

(9) Instalarea panourilor de afişaj 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 individuale sau colective.

(2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.

(3) Parcaje la sol şi subterane.

(4) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Activități pentru servicii specializate şi profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 şi 18), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

(2) La parterul clădirilor de locuințe pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc şi cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

(3) Comerț de proximitate cu suprafața redusă.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Centre comerciale şi galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);

(2) Comerț en-gros.

(3) Activități productive.

(4) Showroom-uri.

(5) Ateliere de întreținere şi reparații, vulcanizări, spălătorii auto;

(6) Stații de carburanți.

(7) Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

(8) Depozitări de materiale refolosibile;

(9) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.

(10) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

(11) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.

(12) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației.

(13) Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

(2) Orice divizare sau reconfigurare a parcelarului existent se va realiza pe baza unei documentații de urbanism (vezi art. 1)., prin care se vor aproba şi caracteristicile noului parcelar. Acesta va trebui să îndeplinească următoarele condiții minimale:

Regimul de construire	**L2n** Suprafața minimă	**L2n** Aliniamentul / Deschiderea minimă
Clădiri construite în regim izolat	500mp	20,0m
Clădiri construite în regim cuplat	400mp	15,0m

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se va respecta o retragere de 3,0 m de la aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul reconfigurării parcelarului (parcelare, divizare, comasare).

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

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.

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

(1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate), pe baza viitorului P.U.D. cu următoarele condiționări:

(2) Dacă sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții, construcția se va amplasa în regim izolat:

- Parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică şi retrase față de limitele laterale ale parcelelor.
- Parcela are o suprafață minimă de **500mp** şi o lungime a aliniamentului minimă de **20,0m**.

(3) Dacă sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții, construcția se va amplasa în regim cuplat:

- Pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseşte calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică.
- Parcela are o suprafață minimă de **300mp** şi o lungime a aliniamentului minimă de **15,0m**.

(4) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.

(6) Clădirile dispuse în regim cuplat vor avea o adâncime față de aliniere care nu va depăşi **15,0m** (aliniere posterioara).

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

(8) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune şi art. 612 din Codul Civil.

(9) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe şi clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

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

(1) Pe aceeaşi parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.

(2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeaşi parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată şi aprobată conform legii.

(3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de ½ înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre construcții.

(4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

(2) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a *P.U.Z. Faleza Dunării Galați* şi reprezentată în planşa *II.2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări Urbanistice*.

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

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

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

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

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.

(2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

(3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice..

Accese pietonale:

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

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara străzilor publice, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare/locuință (apartament) **sub 100mp** suprafața utila, **2 locuri** de parcare / locuință (apartament) **peste 100mp** suprafața utilă.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități 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 la cornişă a construcțiilor noi va fi de **20,0m**, echivalentul a **5(cinci)** niveluri supraterane **P+4.**

(2) Poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m.**

(3) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.

(4) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim **1/3 din lungimea fațadei**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii.

(2) Finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

(3) Se vor evita pastişele şi imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente şi imitarea materialelor naturale.

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

(5) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi anexelor.

(6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor şi deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor şi a registrului parterului sau prin instalarea firmelor şi a panourilor de afişaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora[17].

(7) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(8) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte[18]:

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

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale şi orizontale şi ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor şi logiilor etc.;

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

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

(9) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

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

(3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.

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

[17] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013
[18] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

(5) Scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

(6) 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 nişe 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 şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

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

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

(9) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

(10) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

(11) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

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

(13) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în zonă.

(14) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

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

(3) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

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

(5) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Nu se recomandă împrejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri şi celor cu acces public nelimitat.

(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 împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.

(4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum şi a suprafețelor din policarbonat, tablă şi PVC.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

Regimul de construire	**L2n** POT	**L2n** CUT
Clădiri construite în regim izolat	35%	1,9
Clădiri construite în regim cuplat	40%	2,2

(1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

(2) În suprafața desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafața mansardelor, precum şi a etajului retras suplimentar, conform art. 12.

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

4.4 M – ZONA PENTRU FUNCTIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce priveşte caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general şi public cât şi a activităților productive, manufacturiere şi de depozitare de mici şi medii dimensiuni (Sd<=250 mp). Aceste zone sunt grupate, în general, în lungul arterelor de circulație importante, precum şi în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Între str. Navelor şi str. Ana Ipătescu este necesară fie impunerea folosinței publice a fâşiilor de teren din lungul pietonalului propus (pe digul existent şi la nord de acesta), continuare a promenadei Falezei Inferioare spre Pescăriile Statului, fie realizarea unor schimburi de teren între Primărie şi proprietari, indiferent de regimul actual de proprietate, pentru a asigura accesibilitatea pietonilor pe aceste parcele (prin realizarea unor portice, a unor terase de baruri/cafenele etc.).

Tipuri de subzone funcționale:

M1 / **M1a** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, productie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii, în care nu este permisă prezența locuirii, **(≤P+2, 3N)**, **Hcornişă≤12m**

M2 Subzonă cu funțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros si en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de depozitare, producție şi manufactură de dimensiuni mici şi medii, în care nu este permisă prezența locuirii.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

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

Funcțiuni complementare:

- Activități de depozitare productie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii (I.M.M. - în unități cu maxim 9 salariați, Sd<=250 mp)

- Spații verzi şi de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) În zonele de tip **„a”** - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(2) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în

celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(3) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (2), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

(4) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) parcele, conf. L190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea şi completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

(5) **M1** Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) şi 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 şi constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

(6) **M1** Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, aşa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop

(7) **M2** 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 şi aprobată conform legii.

(8) **M1a** În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)

(9) În Z.C.P. 2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(10) 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 şi aprobată conform legii şi va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.

(11) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire şi de desființare a construcțiilor existente.

(12) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şirealizarea parcajelor (vezi planşa II.2.6.Reglementări urbanistice - Organizarea circulației auto şi pietonale). 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 (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994)..

(13) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

(14) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi 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 şi de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(15) 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

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

(17) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

(18) În zona Portului Comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

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

(20) Instalarea panourilor de afişaj 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 şi de asigurări;

(3) Centre culturale, muzee, spații expoziționale (altele decât showroom);

(4) Comerț en-detail, showroom-uri şi altele asemenea;

(5) Alimentație publică;

(6) Hoteluri şi alte facilități de cazare;

(7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

(8) Sedii de companii de turism (informare turistică, vânzare/rezervare bilete, croaziere pe Dunăre etc.);

(9) Clădiri de birouri aferente serviciilor publice şi private de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport fluvial (T3A);

(10) Ateliere de întreținere şi reparații (ambarcațiuni, autoturisme);

(11) Spații de comercializare / reparații / întreținere / depozitare a ambarcațiunilor;

(12) Mici unități productive manufacturiere (I.M.M.) în unități cu maxim 9 salariați (Sd<=250 mp);

(13) Sală de sport;

(14) Stații de carburanți pentru ambarcațiuni;

(15) Circulații pietonale majore de tip promenadă şi circulații pietonale de legătură fie între obiective economice şi sociale, fie între două subzone funcționale;

(16) Spații plantate;

(17) Parcaje la sol şi supraterane;

M2 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Centre comerciale şi galerii comerciale de mari dimensiuni (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor şi serviciilor de piață - vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U.), showroom-uri şi altele asemenea;

(2) Comerț en-gros şi en-detail;

(3) Distribuția de carburanți;

(4) Circulații pietonale majore de tip promenadă şi circulații pietonale de legătură fie între obiective economice şi sociale, fie între două subzone funcționale.

(5) Spații plantate.

(6) Parcaje la sol, supraterane şi subterane

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **M1** - Activități de depozitare - maxim 500 mp suprafață desfăşurată;

(2) **M1** – Locuințe de serviciu.

(3) **M1** - În zonele de protecție a cursurilor de apă (20,0 m), în zone inundabile şi în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor şi lucrări de consolidare şi protecție a căilor navigabile interioare.

(4) **M2** - Activități de depozitare - maxim 2500 mp suprafață desfăşurată;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuire individuală şi colectivă;

(2) Servicii şi echipamente publice aferente locuirii (învățământ, culte, servicii sociale, sănătate şi altele asemenea);

(3) Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;

(4) În subzonele de tip **„a”** este interzisă amplasarea în curți şi pe construcții a panourilor publicitare de mari dimensiuni;

(5) Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

(6) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;

(7) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;

(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) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației;

(10) **M1** - Activități de producție, distribuție şi depozitare a bunurilor şi materialelor produse, defăşurate în unități cu mai mult de 9 angajați;

(11) **M1** – Comerț en-gros;

(12) **M2** - Activități de producție distribuție, depozitare, a materialelor şi bunurilor produse, ateliere de manufactură, defăşurate pe suprafețe şi în clădiri de dimensiuni mici şi medii (I.M.M. - în unități cu mai mult de 9 angajați);

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) **M1** Pentru orice operațiune de divizare, comasare sau parcelare se va elabora o documentație de urbanism (vezi art. 1, alin. (4),(5),(6))., avizată şi aprobată conform legii.

(2) **M2** 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 şi aprobată conform legii.

(3) **M1** - Pentru construcții dispuse izolat - suprafața minimă a parcelei 1000mp, cu un front la stradă de minim 25,0m.

(4) **M1** - Pentru construcții dispuse cuplat - suprafața minimă a parcelei 500mp, cu un front la stradă de minim 18,0m.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Parcelele care NU se afla pe un lot adiacent unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În cazul în care construcția se amplasează în regim cuplat şi pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găseşte calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei construcții.

(3) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găseşte calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan.

(4) Se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate şi aflate în perioada de valabilitate.

(5) În cazul în care niciuna dintre situațiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor principale față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	**Distanța minimă fața de aliniament**
Străzi de categoria a II-a	**0,0m**
Străzi de categoria a III-a şi a IV-a	**3,0m**

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

(7) În zona non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.

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

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

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

(3) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseşte calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente.

(4) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.

(6) Pentru parcelele având funcțiuni publice care se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaş de cult distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m** iar distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de **7,0m**.

(7) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice şi clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție şi de depozitare.

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

(9) 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 ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Pe aceeaşi parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte (cu excepția cazului în care parcela este ocupată exclusiv de instituții publice).

(2) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de ½ înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre construcții

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

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

(2) Soluțiile constructive şi 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 comunicaţie şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare (zone de protecţie, distanţe de siguranţă etc.).

(5) Construcţiile şi instalaţiile se vor conforma condiţiilor geotehnice şi seismice

(6) În zonele limitrofe văilor torenţiale se pot autoriza, cu avizul instituţiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, apărarea malurilor, îndiguiri, amenajare pereu, plantaţii, accese.

ART. 10 CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lăţime de min. **4,0m** direct din drumul public.

(2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lăţime de minimum **4,0m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiţii.

(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 intervenţie.

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

(5) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

(6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenţie.

Accese pietonale:

(7) Accesele pietonale pe parcelă şi în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

(8) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilităţi pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor şi deschiderea curţilor cu funcţiuni atractive pentru pietoni.

(9) 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 documentaţii de urbanism de tip P.U.D. avizată şi aprobată conform legii şi va menaja posibilitatea realizării / lărgirii traseului pietonal propus.

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

ART. 11 STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staţionarea autovehiculelor necesare funcţiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spaţiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislaţiei în vigoare.

(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 distanţă de maxim 250,0m.

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

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) **M1** Hmax cornişă = **12,0m**

(2) **M2** – Hmax = un singur nivel suprateran pentru funcțiunea principală, cu înălțimea necesară satisfacerii funcțiunii, recomandabil **15,0m**; în acelaşi volum construit, pentru funcțiunile administrative pot fi admise mai multe niveluri supraterane cu condiția nedepăşirii înălțimii volumului aferent funcțiunii principale.

(3) **M1** Pentru construcțiile noi situate pe străzi de categoria a II-a, poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**.

(4) **M1** Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.

(5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(7) Pe parcele pe care, conform P.U.Z., se permite amplasarea de accente înalte, pot fi realizate clădiri cu înălțimea mai mare decât cea corespunzătoare zonei funcționale Această înălțime este specifică fiecărui amplasament, conform planşei de reglementări. Suprafața proiectată la sol a accentului este de max. 25% din suprafața construită permisă a parcelei (edificabilul). În situația în care se optează pentru realizarea unui accent, amplasarea şi conformarea clădirilor se vor face printr-o documentație de urbanism tip P.U.D., însoțită de studiu de însorire şi ilustrare de arhitectură.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ŞI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii.

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

(3) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

(4) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz şi altele asemenea).

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

(6) **M1a** Se interzice modificarea arhitecturii fațadelor şi deteriorarea finisajelor prin intervenții ulterioare pentru clădirile monument istoric sau propuse spre clasare conform Planşei 2.5. Propuneri şi Reglementări – Monumente istorice şi obiective cu valoare culturală complexă.

(7) **M1a** La construcțiile, amenajările şi instalațiile tehnice existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele şi elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

(8) **M1a** Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum şi a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

(9) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte[19]:

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

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale şi orizontale şi ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor şi logiilor etc.;

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

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

(10) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă, cu avizul autorităților competente.

(2) Lucrările de branşare şi de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

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

(4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.

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

(6) Rețelele şi echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare şi telecominicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)

(7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nişe 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

[19] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

(8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

(9) Rețelele existente de telecomunicații amplasate pe stâlpi se vor reamplasa în subteran.

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

(11) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în incinta. Clădirile valoroase se vor pune în evidență prin iluminat conform unor proiecte de specialitate.

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

(13) Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apele meteorice de pe alei şi din spațiile plantate.

(14) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

(6) Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apele meteorice de pe alei şi 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 3,0m de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) **M1** - În zonele cu acces public – nu se admit împrejmuiri.

(2) **M1** – În zonele fără acces public nu se recomandă să se realizeze împrejmuiri. Dacă acestea sunt necesare, se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.

(3) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.

(4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum şi a suprafeţelor din policarbonat, tablă şi PVC.

(5) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumţia de coproprietate asupra despărţiturilor comune.

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) **M1/M1a** – POT maxim = 65%.

(2) **M2** – POT maxim = 50%.

ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) **M1** – CUT maxim = 2,2; pentru accente CUT maxim = 2.6.

(2) **M1a** – CUT maxim = 2,2

(3) **M2** – CUT maxim = 1,0.

(4) În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent

(5) În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor.

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

4.5 GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ŞI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

DESCRIEREA ZONEI

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică şi a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se va face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

Tipuri de subzone funcționale:

GC/GCa - Subzona pentru gospodărie comunală şi echipare tehnico-edilitară.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

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

Funcțiuni complementare:

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

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) În zonele de tip **„a”** - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(2) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(3) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (2), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

(4) **GC a** În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)

(5) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(6) 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 şi H.G. nr. 930 / 2005 să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit şi, în special, asupra zonelor rezidențiale.

(7) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.

(8) 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.

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

(10) Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice şi îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea şi al râului Siret, o zonă de protecție cu lățimea de 20 m. De asemenea, conform concluziilor studiilor de fundamentare, se defineşte o zonă inundabilă, delimitată topografic în planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări preliminare.

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

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

(13) 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(14) Conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea şi al râului Siret, o zona de siguranță a căilor navigabile interioare de 30m de la marginea apei. În zona portului comercial Galați, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de siguranță coincide cu incinta portuară.

(15) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Construcții, instalații şi amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare.

(2) Dotări pentru întreținerea şi administrarea domeniului public.

(3) Platforme pentru colectarea deşeurilor menajere din zonele de locuințe colective existente (L2, L3).

(4) Circulații pietonale majore de tip promenadă şi circulații pietonale de legătură, fie între obiective economice şi sociale, fie între două subzone funcționale.

(5) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic şi 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 şi HG 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 şi conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Pentru funcțiunile tehnice modificarea dimensiunilor parcelelor se va determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnico-edilitar.

(2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se va respecta situația existentă. Amplasarea de funcțiuni tehnice noi se va face conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice şi respectarea normelor sanitare în vigoare, **recomandabil minim 5,0m.**

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

(1) Se va păstra situația existentă. În cazul modificării utilizării terenului construcțiile noi vor respecta condițiile următoare:

(2) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente cu funcțiuni publice şi de locuit.

(3) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre construcții şi oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a construcției, dar nu mai puțin de **5,0m** cu respectarea normelor tehnice şi sanitare specifice.

(4) 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.

(5) În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote, vibrații sau miros sau în caz de risc tehnologic se va urmării respectarea cu strictețe a normelor specifice în vigoare.

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

(1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice şi cu respectarea normelor sanitare.

(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) 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

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

(3) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire), definită conform studiului geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a *P.U.Z. Faleza Dunării Galați* şi reprezentată în planşa *II.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări Urbanistice*.

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

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

(6) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20,0 m în cazul de față), în zone inundabile şi în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0 m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor şi lucrări de consolidare şi protecție a căilor navigabile interioare.

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

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.

(2) Este obligatoriu ca accesul carosabil şi 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

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

(2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi capacitatea construcțiilor şi conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate şi a normelor tehnice specifice şi a legislației în vigoare ; se recomandă ca înălțimea maximă a clădirilor să nu depăşească **7,0m.**

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

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

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

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

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

(3) Deversorul de canalizare pentru situații de urgență din zona Parcului 13 Iunie va fi reconfigurat pe baza unui proiect de specialitate, avizat şi aprobat conform legislației în vigoare cu scopul posibilității de realizare a pietonalului propus în lungul Str. Portului.

(4) 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 nişe 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 şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

(5) Scurgerea apelor meteorice de pe construcții se va face prin burlanee racordate subteran la canalizarea publică.

(6) Evacuarea apelor meteorice de pe platforme se va asigura prin pante şi canale închise, racordate la rețeaua majoră de canalizare.

(7) Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare şi de mediu în vigoare.

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

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

(10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

(11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

(12) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

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

(14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în zonă.

(15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament şi față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor şi plantării de vegetație înaltă.

(2) Spațiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează.

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

(4) Pentru siguranța construcțiilor şi rețelelor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depăşească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, şi vor fi dublate cu gard viu.

(2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori şi arbuşti.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Se vor păstra condițiile actuale de ocupare a aterenurilor. În cazul în care sunt necesare modificări pntru funcțiunile tehnice acestea se vor face conform studiilor de specialitate şi a normelor tehnice specifice şi a legislației în vigoare.

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

(1) **GC** - Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate şi a normelor tehnice specifice şi a legislației în vigoare.

4.6 T – ZONA TRANSPORTURILOR

DESCRIEREA ZONEI

Zona reuneşte funcțiunile care deservesc activitățile de transport fluvial şi piețele urbane (scuarul La Elice). Acestea includ atât echipamentele strict legate de buna funcționare a acestor activități, cât şi dotările conexe (administrație, servicii publice şi private) strict legate de activitățile de transport.

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

Tipuri de subzone funcționale:

T1a Subzona pentru piețe urbane - arii urbane cu acces pietonal nelimitat şi caracter public pronunțat. Ele se află în domeniul public şi constituie o resursă identitară majoră pentru mun. Galați (scuarul La Elice, malul Dunării în zona Falezei Inferioare)

T3 cuprinde subzonele T3A şi T3B:

T3A Administrație publică şi servicii private administrative în legătură directă cu activitatea de transport fluvial (clădiri de birouri).

T3B Funcțiunea dominantă a zonei este cea de deservire a transportului fluvial (platforme, infrastructură de tip portuar, puncte amenajate de îmbarcare / debarcare etc).

4.6.1. T1a – SUBZONA PIEȚELOR PUBLICE REPREZENTATIVE

DESCRIEREA ZONEI

Această subzonă concentrează arii urbane cu acces pietonal nelimitat şi caracter public pronunțat. Ele se află în domeniul public şi constituie o resursă identitară majoră pentru mun. Galați (T1a-La Elice)

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

Tipuri de subzone funcționale: T1a

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Piețe publice reprezentative (scuarul La Elice).

Funcțiuni complementare:

- Spații verzi, zone de parcare a autovehiculelor.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

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

(2) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şi realizarea parcajelor (vezi planşa *II.2.6.Propuneri şi Reglementări - Organizarea circulației auto şi pietonale*). 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 (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).

(3) **T1a – Zona Scuarului la Elice** - este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiului, care să conducă la tratarea unitară a acestuia, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic şi Studiu geotehnic – Studii de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați şi recomandărilor prevăzute în Memoriul general şi planşele 2.3., 2.4.1. şi 2.4.2., aferente acestuia.

(4) Studiile menționate la ART. 1., alin. (3) vor ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație auto şi pietonale.

(5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de reparații şi întreținere.

(6) În zonele de tip **„a”** - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(7) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(8) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (7), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

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

(10) Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate şi a legislației specifice monumentelor de for public.

(11) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(12) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (2) şi cu autorizația autorității locale abilitate.

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Piețe publice, alei pietonale.

(2) Spații plantate

(3) Monumente de for public

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **T1a – ZCP 1** Mici dotări comerciale în construcții temporare realizate pe baza unor proiecte tip puse la dispoziție de primărie.Amplasarea acestora se va realiza conform studiului general de restructurare de la Art. 1 alin. (1) Subzona V2.

(2) Echipamente tehnice (se execută în varianta de amplasare subterană).

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Parcaje la sol.

(2) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3)

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3)

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

(1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3)

(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. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3)

(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 CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) În zona situată în interiorul perimetrului delimitat non aedificandi (din cauza instabilității versantului) este permisă amplasarea construcțiilor destinate funcțiunilor menționate la ART.2 şi ART.3 numai având la bază un studiu de specialitate privind stabilitatea taluzurilor.

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

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

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

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

Accese carosabile:

(1) Se va asigura accesul carosabil ocazional din circulațiile publice pentru întreținere şi aprovizionare.

(2) Este obligatoriu ca accesul carosabil să se facă direct din drumul public.

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

Accese pietonale:

(4) Este obligatoriu ca accesul pietonal să se facă direct din drumul public.

(5) Accesele pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

(6) Este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să nu încurce circulația pietonală şi să fie separate prin marcaje

(7) Suprafețele mineralizate vor avea un grad mare de permeabilitate şi vor avea asigurată colectarea şi evacuarea apelor meteorice.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Parcaje la sol se vor dimensiona şi dispune în afara spațiilor destinate desfăşurării activităților de tip T1a, dar în apropierea acestora şi fără să afecteze circulațiile publice existente.

(2) Parcarea autovehiculelor se va asigura astfel încât să afecteze cât mai puțin imaginea urbană şi perceperea amenajărilor şi monumentelor de for public.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi capacitatea construcțiilor/amenajărilor şi conform legislației în vigoare.

(4) Se vor amplasa rasteluri pentru staționarea bicicletelor.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Conform prevederilor studiilor menționate la ART.1, alin. (3) , dar nu vor depăşi înălțimea de 5 m, cu excepția monumentelor de for public.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Volumele vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul şi destinația zonei şi cu vecinătățile imediate;

(2) Se recomandă materiale uşoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.

(3) Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel.

(4) Tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon printr-un sistem de canalizare funcțional;

(2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

(4) Se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfăşurarea funcțiunilor sau să altereze aspectul general al zonei

(5) Pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară este obligatorie racordarea acestora la toate utilitățile disponibile în zonă. Rețele şi echipamente se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare.

(6) Rețele şi echipamente(electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zonele de tip **T1a** se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal şi vertical.

(7) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel pe arbori sau pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric.

(8) Se va asigura un iluminat unitar pentru fiecare zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor, precum şi punerea în valoare a elementelor de peisaj existente (vezi ART 1, alin 3).

(9) Colectarea deşeurilor se va asigura prin amplasarea de coşuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru fiecare zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajre specificat la ART. 1, alin. (3).

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform prevederilor studiului menționat la ART 1, alin. (3), conf. specificațiilor echipamentelor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(3) Pentru siguranța construcțiilor şi instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceastea.

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Este interzisă împrejmuirea amenajărilor publice.

(2) Dacă este necesar, echipamentele tehnice vor fi împrejmuite conform normelor tehnice şi legislației în vigoare.

(3) Monumentele de for public se pot împrejmui cu un gard care nu va depăşi înălțimea de 0,5m.

(4) Se poate recurge la împrejmuiri decorative vegetale.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Nu este cazul

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

(1) Nu este cazul

4.6.2. T3 – SUBZONA TRANSPORTURILOR FLUVIALE

DESCRIEREA ZONEI

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

Tipuri de subzone funcționale: T3A şi T3B

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

T3A - Administrație publică şi servicii private administrative în legătură directă cu activitatea de transport fluvial (clădiri de birouri).

T3B - Funcțiunea dominantă a zonei este cea de deservire a transportului fluvial (platforme, infrastructură de tip portuar, puncte amenajate de îmbarcare / debarcare etc); spații verzi, zone de parcare a autovehiculelor; pentru subzona T3Ba se propune restaurarea şi revalorificarea cheiului şi a pereului de piatră (portul vechi) între scările de acces ale Falezei şi Bazinul Docurilor.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) **T3A** Se recomandă menținerea parcelarului şi a funcțiunilor actuale în clădirile existente.

(2) În zonele de tip **„a”** - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(3) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(4) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (3), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

(5) **T3Aa, T3Ba** - În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)

(6) În Z.C.P. 2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(7) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0 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 şi completările ulterioare şi 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 şi 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(10) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

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

(12) Este obligatorie punerea în valoare a traseelor pietonale / promenade existente şi se va menaja posibilitatea lărgirii acestora.

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

T3A – Utilizări admise

(1) Gară fluvială.

(2) Clădiri de birouri aferente serviciilor publice şi private de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport fluvial.

(3) Parcaje la sol.

(4) Circulatii pietonale majore / Promenade

(5) Spații plantate.

(6) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor şi lucrări de consolidare şi protecție a căilor navigabile interioare.

T3B – Utilizări admise

(1) Platforme de acostare, puncte de îmbarcare / debarcare, infrastructură de tip portuar.

(2) Distribuția de carburanți pentru ambarcațiuni.

(3) Parcaje la sol.

(4) Spații plantate.

(5) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor şi lucrări de consolidare şi protecție a căilor navigabile interioare.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **T3Aa** Alimentație publică, activități culturale, muzeu – Gara Fluvială

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) **T3A** - Se recomandă menținerea parcelarului existent.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) **T3A** - Se recomandă menținerea situației existente.

(2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor tehnice conform specificațiilor tehnice

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

(1) **T3A** - Se recomandă menținerea situației existente.

(2) Pentru construcțiile necesare echipamentelor tehnice - conform normelor tehnice şi legislației în vigoare.

(3) 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.

(4) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune şi art. 612 din Codul Civil.

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

(1) **T3A** - Se recomandă menținerea situației existente.

(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.

(3) 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 şi a împrejmuirilor) 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi 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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

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

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

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

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI 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 şi pentru cele destinate întreținerii şi reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

(3) Accesele pietonale pe parcelă şi în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(4) **T3A** Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor şi deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) **T3A** Pentru parcelele pe care se desfăşoară activități fără caracter public, staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii imobilului se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

(2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi capacitatea construcțiilor/amenajărilor şi conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) **T3A** Se menține situația existentă.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii.

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

(3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare şi culorile stridente.

(4) Se vor evita pastişele şi imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente şi imitarea materialelor naturale.

(5) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi anexelor

(6) Se recomandă utilizarea materialelor naturale şi uşoare, tratate, care să se integreze în specificul dunărean şi adecvate unui cadru urban modern deopotrivă.

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

(8) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

(9) **T3Aa** Pentru clădirile situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc), precum şi a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

(10) Se interzice folosirea culorilor tari (violet, roz şi altele asemenea).

(11) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele şi elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

(12) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte[20]:

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

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale şi orizontale şi ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor şi logiilor etc.;

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

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.

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

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

(4) Rețelele şi echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare şi telecominicații se vor monta subteran cu respectarea normelor legale în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)

[20] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

(5) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nişe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.

(6) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

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

(8) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în incinta. Clădirile valoroase se vor pune în evidență prin iluminat conform unor proiecte de specialitate.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) **T3A** - Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice şi semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.

(2) **T3A** - Suprafețele aleilor pietonale sau carosabile şi a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale şi configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice şi rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.

(3) Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apele meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

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

(2) **T3B** – dacă din considerente tehnice sau de siguranță sunt necesare împrejmuiri, acestea se vor realiza conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depăşească înălțimea maximă de 2,00 m şi să fie trnsparentă.

(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 sârmei ghimpate, precum şi a suprafețelor din policarbonat, tablă şi PVC.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) **T3A** POT existent = POT propus

(2) **T3B** nu este cazul

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

(1) **T3A** POT existent = POT propus

(2) **T3B** nu este cazul

4.7 R – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE EXISTENTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona reuneşte toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnice de importanță majoră la nivel național, regional, județean sau zonal (instalații şi echipamente tehnice ale Uzinei de Apă I – în conservare - necesare funcționării Uzinei de Apă II).

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea tehnico-edilitară

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele administrative.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

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

(2) Noile dotări tehnice vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 536 / 1997 şi H.G. nr. 930 / 2005 să aibă un impact minim asupra țesutului urban.

(3) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.

(4) 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.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Construcții, instalații şi amenajări specifice echipamentelor tehnice de importanță majoră.

(2) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Cladiri administrative in stricta legatura cu functiunea principala.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) 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 şi HG 930 / 2005.

(2) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară.

(3) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se menține situația existentă.

(2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice, cu respectarea normelor sanitare şi a legislației în vigoare.

(2) Pentru cladirile administrative, se recomandă preluarea alinierii clădirilor învecinate cu excepția cazurilor în care sunt prevăzute intervenții de lărgire a străzii.

(3) Minim **5,0m** de la aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente dacă nu se poate identifica o situație conform cu cea de la alineatul anterior.

(4) Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

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

(1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre construcții şi oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de minim **3,0m** cu respectarea normelor tehnice şi sanitare specifice.

(2) Pentru cladirile administrative distanța minimă dintre construcții şi oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a construcției, dar nu mai puțin de **3,0m.**

(3) Pentru cladirile administrative distanța minimă dintre construcții şi limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă a construcției, dar nu mai puțin de **5,0m.**

(4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

(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 ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă se va fi conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice şi respectarea normelor sanitare şi a legislației în vigoare.

(2) Pentru clădirile administrative distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **5,0m.**

(3) Distanța de la alineatul anterior se poate reduce la ½, dar nu mai puțin de **3,0m** dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activități permanente.

(4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) 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 si lucrările necesare pentru înlăturarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

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

(3) Construcțiile şi instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice şi seismice.

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

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **5,0m** direct din drumul public.

(2) Este obligatoriu ca accesul carosabil şi 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) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

(6) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.

Accese pietonale:

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

(2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi capacitatea construcțiilor şi conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice şi a legislației în vigoare.

(2) Pentru funcțiunile de birouri şi administrative înălțimea maximă a clădirilor va fi de **12,0m** la cornişă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2.**

(3) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii., iar volumele construite vor simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate.

(2) Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală.

(3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare şi culorile stridente.

(4) Se vor evita pastişele şi imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente şi imitarea materialelor naturale.

(5) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi anexelor

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

(7) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz şi altele asemenea).

(8) Se interzice realizarea unor mansarde false.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) Se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament şi față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor şi plantării de vegetație înaltă.

(2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

(3) Spațiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează.

(4) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

(5) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depăşească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, şi vor fi dublate cu gard viu.

(2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori şi arbuşti.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) **R** - POT maxim = **70**%, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri şi administrative.

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

(1) **R** - CUT maxim = **0,6** pentru clădiri de birouri şi administrative.

(2) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate şi a normelor tehnice specifice şi a legislației în vigoare.

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

4.8 V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

4.8.1. V1 / V1a – Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâşii plantate.

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă este specifică parcurilor, scuarurilor şi plantațiilor existente în zona studiată: Parc Viva, Parc Micro 21, parte a Parcului Televiziunii, Parc 13 Iunie şi alte fâşii plantate/înierbate.

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

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

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare şi 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 şi 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 (umbrire, protecție față de vânt şi curenți de aer etc.) şi care favorizează perspectivele valoroase;
- Realizarea unor insule de umbră care să creeze confort urban şi să încurajeze utilizarea spațiului.
- Regândirea designului şi amplasării mobilierului urban în conformitate cu importanța spațiului şi al rolului său în cadrul spațiilor publice;
- În cadrul parcurilor se impun:
    - Remodelare spațială: spații cu ambiențe, utilități şi funcțiuni diferențiate;
    - Amplasarea locurilor de joacă pentru copii în relație cu zonele rezidențiale, dar şi cu spațiile interioare ale parcului;
    - Utilizarea peisajelor exterioare favorabile în amenajarea parcului;
    - Îmbunătățirea accesibilității: accesele pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiilor de tip **V1**, care să conducă la tratarea unitară a acestora, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați şi recomandărilor prevăzute în Memoriul general şi planşele 2.3., 2.4.1. şi 2.4.2., aferente acestuia.

(2) Studiul menționat la ART. 1., alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile şi pietonale).

(3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării şi al rețelei verzi a oraşului etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate şi studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.

(4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor şi arbuştilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).

(5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fişele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum şi planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.

(6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) şi (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările şi politicile locale privitoare la efectivul vegetal şi le zonele plantate.

(7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.

(8) 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 (căruia i se vor ataşa şi imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (căruia i se vor ataşa şi imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna şi eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum şi acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

(9) În zonele de tip **„a”** - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(10) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(11) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (10), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

(12) Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate şi a legislației specifice monumentelo de for public.

(13) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(14) 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.

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

(16) 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(17) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

(18) Se interzice amplasarea de panouri de afişaj şi publicitate stradală cu excepția panourilor de informare şi orientare turistică.

(19) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) şi cu autorizația autorității locale abilitate.

(20) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zona funcțională **V1/V1a**.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații plantate.

(2) Circulații pietonale şi ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate şi accesul la activitățile permise.

(3) Amenajări pentru joacă şi odihnă.

(4) Parc Viva – amenajări pentru sport

(5) Fântâni, cişmele, foişoare, amenajări pentru belvedere.

(6) Grupuri sanitare, spații pentru administrare şi întreținere.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Amenajări şi construcții pentru monumente de for public, expoziții temporare, activități socio – culturale în aer liber, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă şi menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile şi a platformelor, să nu depăşească 15% din suprafața totală a spațiului verde.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare

(2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi

(3) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației

(4) Se interzice diminuarea suprafețelor plantate şi a spațiior verzi, realizarea oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de spațiu verde, conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 114/2007.

(5) Alte funcțiuni decât cele menționate la ART.2 şi ART3.

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Spațiile de tip **V1/V1a** trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

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

(1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare; recomandabil, se va asigura o retragere de cel puțin 3,00 m față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus.

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

(1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ŞI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1 alin. 1) a specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(1) Pentru orice construcție, instalație şi amenajare aflată într-o zonă de tip V1 afectată de riscuri naturale, documentația prevăzută la ART.1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor şi va fi avizată şi 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 şi ART.3 numai având la bază un studiu de specialitate privind stabilitatea taluzurilor.

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

(5) Construcțiile şi instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice şi seismice.

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Circulațiile şi 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 şi 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, şi cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu biciclişti) vor fi realizate la aceeaşi 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 şi 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 şi 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 meteroice şi evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere[21].

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) 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 şi să nu încurce circulația pietonală.

(11) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate şi vor avea asigurată colectarea şi evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere[22].

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spațiilor destinate desfăşurării activităților de tip **V1/V1a**, dar în apropierea acestora şi fără să încurce circulațiile publice existente.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

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

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1, alin. 1), a specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Volumele se vor armoniza cu caracterul şi destinația zonei şi cu vecinătățile imediate;

(3) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale uşoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în colectorul principal de evacuare sau în Dunăre, după caz;

(2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

(4) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfăşurarea funcțiunilor şi activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora).

[21] Suprafețele libere sunt acele spații nepavate şi care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

[22] Suprafețele libere sunt acele spații nepavate şi care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

(5) Pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară este obligatorie racordarea acestora la toate utilitățile disponibile în zonă. Rețele şi echipamente se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare.

(6) Rețele şi echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează subzonele se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal şi vertical. Marcajele respective vor fi însă discrete pentru a nu altera aspectul general al amenajării.

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

(8) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei şi pe scări, precum şi punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin. (1). Sistemul de iluminat va fi realizat şi în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse şi poluarea cu lumină.

(9) Colectarea deşeurilor se va asigura prin amplasarea de coşuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajre specificat la ART: 1, alin. (1).

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform prevederilor studiului menționat la ART 1, alin 1, conf. specificațiilor tehnice ale instalațiilor pentru joacă şi ale echipamentelor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale şi favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleza 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 învelişului foliar, diminuarea curenților de aer şi 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 şi obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de şedere, coşuri de gunoi etc.

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

(6) Pentru siguranța construcțiilor şi instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceastea.

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

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Nu se recomandă împrejmuirea către zona de acces a publicului.

(2) Scuarurile şi fâşiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime sau prin borduri.

(3) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.

(4) Pentru imprejmuiri 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 sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare etc.

(5) Se interzic gardurile înalte şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Suprafața construită la sol însumată a circulațiilor de toate categoriile şi a platformelor se va stabili prin studiul menționat la ART.1, alin. (1), recomandabil 15% din suprafața totală a zonei.

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

(1) CUT maxim = nu este cazul.

4.8.2. V2/V2a– Subzona spațiilor plantate, a amenajărilor şi construcțiilor Falezei Inferioare şi a taluzului de racord

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă desemnează Faleza Inferioară (spații publice verzi amenajate şi neamenajate, monumente de for public, alei şi scări de acces, amenajări pentru joc şi odihnă, spații amenajate pentru activități socio-culturale) şi taluzul de racord cu Faleza Superioară.

În cadrul acestei subzone:

- A fost propusă crearea muzeului în aer liber: Metaloteca Dunării Galați;
- A fost instituită Zona Construită Protejată nr. 1 – Faleza

Tratarea acestei subzone presupune luarea în considerare a recomandărilor şi restricțiilor impuse de studiile de fundamentare ale P.U.Z. Faleza Dunării Galați.

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

Măsuri şi restricții geotehnice şi hidrogeotehnice:

- Eliminarea stagnărilor de ape meteorice şi evacuarea lor rapidă şi eficientă la emisari curenți din zonă; urmărirea protejării sistemului de drenaj – inspecție exhaustivă şi reparații.
- Implementarea unui sistem permanent de supraveghere a nivelului pânzei 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 măsuri topografice sistematice pe reperi ficşi şi mobili instalați după proiect.

Măsuri şi 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, acordând o atenție deosebită confortului fizic, adecvării la climă şi la necesitățile locuitorilor.
- Compoziția spațială trebuie să aibă în vedere punerea în evidență a monumentelor existente şi 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 şi evenimentelor care să atragă vizitatori / turişti
- Acesibilizarea zonei (scări, rampe cu pantă mică, scări rulante, lifturi etc.) pentru toate tipurile de utilizatori

Măsuri şi recomandări ale studiului monumentelor de for public (organizarea Metalotecii presupune mai multe măsuri importante):

1. Delimitarea incintei sau incintelor Metalotecii Dunării
2. Reamplasări ale monumentelor – regruparea monumentelor existente (conf. Studiului de fundamentare **I.1.7.B. STUDIUL MONUMENTELOR DE FOR PUBLIC** al prezentului P.U.Z.)
3. Zone de extindere a muzeului
4. Asigurarea personalului: cercetători, muzeografi, supraveghetori, paznici, întreținere instalații apă şi electrice, întreținere spații verzi ş.a.
5. Organizarea muzeului: împrejmuire, intrări/ieşiri, birouri, sală conferințe, administrație, comerț/bilete, WC public, panouri de prezentare, signaletică monumente;
6. Traseu vizitare – alei pietonale, persoane cu handicap, biciclete (rastele biciclete), tren electric (titi-car), circulație utilitară.

7. Amenajări ambientale: plantații şi amenajări peisagistice, alei, pavaje, iluminare decorativă, iluminare generală, jocuri de apă şi bazine, fântâni apă de băut (cişmele), apă de stropit, mobilier urban (bănci, stâlpi, coşuri etc.).

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiului de tip V2 (Faleza Inferioară şi taluzul de racord), care să conducă la tratarea unitară a acestuia, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați şi recomandărilor prevăzute în Memoriul general şi planşele 2.3., 2.4.1. şi 2.4.2., aferente acestuia.

(2) Studiul menționat la ART.1, alin. (1) şi orice alte intervenții ulterioare vor fi avizate de M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(3) Studiul menționat la Art. 1, alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare/redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile şi pietonale).

(4) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării şi al rețelei verzi a oraşului etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate şi studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.

(5) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor şi arbuştilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).

(6) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fişele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum şi planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.

(7) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) şi (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările şi politicile locale privitoare la efectivul vegetal şi le zonele plantate.

(8) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de reparații şi întreținere.

(9) 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 (căruia i se vor ataşa şi imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (căruia i se vor ataşa şi imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna şi eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban, etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum şi acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

(10) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

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

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

(13) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

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

(15) 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

(16) În zona de siguranță a căilor navigabile (30,0m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

(17) Se interzice amplasarea de panouri de afişaj şi publicitate stradală cu excepția panourilor de informare şi orientare turistică.

(18) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) şi cu autorizația autorității locale abilitate.

(19) Este interzisă orice schimbare de destinație a parcelelor cuprinse în zona funcțională V2.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații plantate.

(2) Circulații pietonale majore de tip promenadă, circulații pietonale de legătură şi circulații ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate şi accesul la activitățile permise.

(3) Amenajări şi construcții pentru monumente de for public, expoziții, activități socio – culturale marcate în Planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi reglementări urbanistice şi în Planşa 2.3. Propuneri şi Reglementări – Monumente de for public şi Peisaj (1).

(4) Amenajări pentru joacă şi odihnă.

(5) Grupuri sanitare, spații pentru administrare şi întreținere.

(6) Fântâni, foişoare, spații pentru belvedere.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) În zona de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0m) sunt permise lucrări de intretinere, consolidare şi protecție a căilor navigabile interioare.

(2) instalarea semnelor şi semnalelor de navigație

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare

(2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi

(3) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației

(4) Realizarea oricăror construcții care nu servesc funcțiunilor specificate la ART. 2 şi ART 3.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ŞI 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 ŞI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea monumentelor de for public, a foişoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi, ART. 1, alin. 1), conf. normelor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(1) Amplasarea monumentelor de for public, a foişoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. normelor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ŞI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Amplasarea monumentelor de for public, a foişoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. normelor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(1) Pentru orice construcție, instalație şi amenajare aflată într-o zonă de tip V2, documentația prevăzută la ART.1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații , precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

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

(3) Soluțiile constructive şi 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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

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

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Circulațiile şi 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 şi 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, şi cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu biciclişti) vor fi realizate la aceeaşi 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 şi 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 şi 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 meteroice şi evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere[23].

(8) Pentru circulația autovehiculelor care asigură întreținerea spțiului 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.

[23] Suprafețele libere sunt acele spații nepavate şi 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 şi să nu încurce circulația pietonală.

(12) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate şi vor avea asigurată colectarea şi evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere[24].

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiile aferente subzonelor de tip **V2**.

(2) Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spațiilor destinate desfăşurării activităților de tip **V2**, dar în apropierea acestora şi fără să încurce circulațiile publice existente.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor/instalațiilor (monumente de for public, foişoare, cişmele, puncte de belvedere) va fi stabilită pe baza studiilor de specialitate şi a specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare..

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1, alin. 1), a specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Volumele se vor armoniza cu caracterul şi destinația zonei şi cu vecinătățile imediate;

(3) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale uşoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se va asigura evacuarea apelor meteorice printr-un sistem de canale care să deverseze apele meteorice în colectorul principal de evacuare de la baza taluzului sau în Dunăre, după caz;

(2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(3) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfăşurarea funcțiunilor şi activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora[25]).

(4) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi din zonă sau care vin în contact cu zona, la toate utilitățile disponibile în zonă. Construcțiile provizorii (de tip chioşc) se vor racorda la rețeaua de energie electrică.

(5) Rețele şi echipamente(electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zona se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal şi vertical.

[24] Suprafețele libere sunt acele spații nepavate şi care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

[25] În cazul acestui tip de efectiv vegetal, acoperirea cu apă a frunzelor împiedică procesul de respirație, fapt care duce în final la debilitarea învelișului foliar)

(6) Se interzice postarea pe arbori, stâlpi de iluminat sau clădiri a cablurilor de electricitate şi de telecomunicații.

(7) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei şi pe scări, precum şi punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin 1. Sistemul de iluminat va fi realizat şi în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse şi poluarea cu lumină.

(8) Se recomandă asigurarea accesului la internet wireless.

(9) Se interzice amplasarea toaletelor ecologice şi a containerelor pentru deşeuri pe spațiul verde. Amplasarea acestora se va stabili în planul de amenajre specificat la ART. 1, alin. (1).

(10) Colectarea deşeurilor din zona de promenadă se va asigura prin amplasarea de coşuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga faleză. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajre specificat la ART. 1, alin. (1).

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform studiului de specialitate (vezi ART. 1, alin 1)

(2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale şi favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleza 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 învelişului foliar, diminuarea curenților de aer şi 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 şi obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de şedere, coşuri de gunoi etc.

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

(6) Spațiile verzi şi spațiile mineralizate se vor concepe într-o proporție favorabilă celor plantate. Pentru suprafețele mineralizate se recomandă utilizarea de materiale şi 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 şi avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările şi completările ulterioare)

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Suprafața construită la sol însumată a circulațiilor de toate categoriile şi a platformelor se va stabili prin studiul menționat la ART.1, alin. (1), recomandabil 20% din suprafața totală a zonei.

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

(1) Nu este cazul

4.8.3. V3 şi V4 – Subzona spațiilor plantate pe taluzuri şi subzona spațiilor plantate de protecție

I. GENERALITĂȚI

Subzona **V4** cuprinde culoare de protecție față de infrastructura tehnică (circulații majore şi de rețele de transport a energiei electrice) şi culoare de separare a două funcțiuni diferite (CB, M / V).

Subzona **V3** se referă strict la spații plantate pe taluzurile aflate în limita PUZ Faleza Dunării Galați (din această categorie nu face parte taluzul dintre promenada Falezei Dunării şi Bd. Falezei; acest taluz este inclus în subzona funcțională **V2**).

a - Zone şi subzone funcționale situate în interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă

Aceste subzone vor fi supuse unor operațiuni de eliminare/diminuare a riscurilor naturale şi de valorificare a perspectivelor valoroase:

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare şi 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 şi care favorizează perspectivele valoroase;
- Pentru stabilizarea taluzurilor se va avea în vedere plantări cu rol de protecție şi de consolidare (arbuşti cu rădăcini trasante), utilizarea de specii cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă, precum Amorpha fruticosa (salcâm mic), Berberis vulgaris (dracilă), Tamarix ramosissima (cătină roşie) etc.
- Vor fi realizate plantări care să asigure drenarea pantelor.
- În cadrul realizării plantărilor o atenție deosebită va fi acordată perspectivelor către Dunăre şi alte obiective de interes.

Pentru realizarea acestor obiective se vor întocmi studii de specialitate (peisagistice, tehnice).

În cazul subzonei **V3,** pentru a se asigura stabilitatea taluzurilor, trebuie să se țină cont de recomandările şi interdicțiile Studiului geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare al P.U.Z. Faleza Galați, dintre care menționăm:

- Respectarea strictă a limitei de construibilitate pe versant
- Verificarea şi remedierea sistemului de colectare şi dirjare spre un emisar în funcțiune, a apelor de precipitații
- Verificarea şi remedierea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă şi de canalizare
- Se interzice ca pe panta versantului terasei Siretului să se realizeze orice tip de construcții, cu excepția amenajărilor uşoare pentru a căror realizare se vor întocmi calcule de stabilitate şi amenajări ale versanților.
- Inserarea reperilor de tasare mobili pentru a urmări comportarea în timp a umpluturilor ravenelor care au existat în versanți, ca o componentă a sistemului de monitorizare şi verificare periodică a comportării terenurilor supuse riscurilor.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiilor de tip V3, care să conducă la tratarea unitară a acestora, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic şi Studiu geotehnic – Studii de fundamentare ale P.U.Z. Faleza Dunării Galați şi recomandărilor prevăzute în Memoriul general şi planşele 2.3., 2.4.1. şi 2.4.2., aferente acestuia.

(2) Studiul menționat la ART. 1., alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile şi pietonale).

(3) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de reparații şi întreținere.

(4) Se interzic orice construcții, altele decât cele necesare întreținerii şi accesului la instalații tehnice.

(5) Se interzice ca pe panta versantului terasei Siretului să se realizeze orice tip de construcții, cu excepția amenajărilor uşoare (scări, rampe cu panta mică, lifturi, scări rulante) pentru a căror realizare se vor întocmi calcule de stabilitate şi amenajări ale versanților.

(6) Este interzisă orice schimbare de destinație a terenurilor.

(7) În zonele de tip **„a”** - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(8) **V3** Amplasarea / reamplasarea monumentelor de for public se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați în baza unor studii de specialitate.

(9) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. – D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza şi executa conform legislației specifice.

(10) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (7), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum şi în ZCP 2, 3 şi 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfăşura conform legislației specifice.

(11) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

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

(13) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) şi cu autorizația autorității locale abilitate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) **V3** Spații plantate cu rol de stabilitate a terenului şi rol peisajer

(2) **V3** Monumente de for public

(3) **V4** Spații plantate cu rol de protecție

(4) Instalații tehnice

(5) Circulații pietonale / ciclabile şi ocazional carosabile necesare întreținerii şi accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice, inclusiv în cazul culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **V4** Piste de biciclete care asigură legătura cu alte subzone funcționale.

(2) Circulații pietonale de legătură, accese, scări, rampe cu pantă mică, lifturi, scări rulante.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare

(2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi

(3) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației

(4) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică (circulații majore, rețele de transport a energiei electrice)

(5) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Spațiile de tip V3 şi V4 trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

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

(1) Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor şi amenajărilor se face conform necesităților şi specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(1) Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor şi amenajărilor se face conform necesităților şi specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ŞI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor şi amenajărilor se face conform necesităților şi specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(1) Pentru orice construcție, instalație şi amenajare aflată într-o zonă de tip V3/V4, documentația prevăzută la ART.1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale sau antropice care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații , precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

(2) La realizarea constructiilor necesare acceselor (rampe şi scărilor de acces, lifturi) se va avea în vedere atât instabilitatea versantului cât şi normele de proiectare seismică în vigoare.

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile pentru întreținere şi accesul la instalații tehnice.

(2) Este obligatoriu ca accesul carosabil şi 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.

Accese pietonale:

(4) **V3** Legăturile pietonale care tranzitează zona se vor organiza conform legislației în vigoare, în special cele privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în spațiile deschise de interes public.

(5) Este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

(6) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate şi vor avea asigurată colectarea şi evacuarea apelor meteorice.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Nu este permisă staționarea autovehiculelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor/ instalațiilor se va stabili pe baza documentațiilor de specialitate conform normelor tehnice.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Conform normelor tehnice şi recomandărilor Studiului peisagistic – Studiu de fundamentare al PUZ Faleza Dunării Galați;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigării spațiilor verzi şi evacuării apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional;

(2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

(4) Se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfăşurarea funcțiunilor sau să altereze aspectul general al zonei

(5) Pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară se vor realiza rețele de racordare îngropate.

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

(7) Rețele şi echipamente(electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zona se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal şi vertical.

(8) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei şi pe scări, precum şi punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin 1. Sistemul de iluminat va fi realizat şi în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse şi poluarea cu lumină.

(9) Se interzice amplasarea toaletelor ecologice şi a containerelor pentru deşeuri pe spațiul verde

(10) Colectarea deşeurilor se va asigura prin amplasarea de coşuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajre specificat la ART: 1, alin. (1).

(11) 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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

(12) Construcțiile şi instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice şi seismice.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform prevederilor studiului menționat la ART 1, alin 1, conf. specificațiilor tehnice ale instalațiilor pentru joacă şi ale echipamentelor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(3) **V3** Se impune utilizarea de specii vegetale cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a PUZ Faleza Dunării Galați.

(4) Pentru siguranța construcțiilor şi instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Este recomandabil să nu existe împrejmuire decât dacă normele tehnice o impun.

(2) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.

(3) Pentru gard 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 sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.

(4) Se interzic gardurile înalte şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Suprafața ocupată la sol se va stabili prin studiul menționat la ART.1, alin. (1), în funcție de strictul necesar pentru buna funcționare a legăturilor (pietonale, ciclabile) dintre zonele funcționale adiacente.

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

(1) Nu e cazul.

4.8.4. V5– Subzona spațiilor verzi inundabile

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă reprezintă spațiile plantate cu valoare ecologică deosebită, caracterizate ca spații cvasi-naturale (zone ce înglobează o vegetație cu creştere spontană: pădure de salcii, zone colmatate etc.) şi spații propuse spre ecologizare; în cadrul ei se pot desfăşura circulații pietonale şi lucrări de întreținere.

Aceste subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de protejare şi valorificare a ecosistemelor valoroase:

- Menținerea ecosistemului existent şi conservarea acestuia;
- Menținerea sub control a dezvoltării vegetației spontane şi realizarea amenajărilor de agrement specifice zonelor inundabile;
- Adoptarea metodelor moderne de *water management* specifice siturilor inundabile, utilizând specii de plante adecvate;

Realizarea acestor obiective pot fi realizabile prin:

- Amenajare minimală, limitată la trasee pietonale din materiale naturale care să nu afecteze ecosistemele existente.
- Gestionare minimală, limitată la curățarea periodică a pădurii de sălcii şi a vegetației spontane.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiilor de tip **V5**, care să conducă la tratarea unitară a acestora, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați şi recomandărilor prevăzute în Memoriul general şi planşele 2.3., 2.4.1. şi 2.4.2., aferente acestuia.

(2) Studiul menționat la ART. 1., alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile şi pietonale).

(3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării şi al rețelei verzi a oraşului etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate şi studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.

(4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor şi arbuştilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).

(5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fişele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum şi planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.

(6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) şi (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările şi politicile locale privitoare la efectivul vegetal şi le zonele plantate.

(7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.

(8) 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 (căruia i se vor ataşa şi imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (căruia i se vor ataşa şi imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna şi eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban etc - de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum şi acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

(9) Se interzic orice construcții, altele decât cele necesare întreținerii şi accesului la instalații tehnice.

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

(11) În zona de protecție a cursurilor de apă (20 m) şi în zona inundabilă este permisă amplasarea de amenajări, instalații şi echipamente tehnice numai pe baza avizului de amplasament obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi a avizului de gospodărire a apelor şi prin asumarea, printr-o declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(12) 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 şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

(13) Se interzice amplasarea de panouri de afişaj şi publicitate stradală cu excepția panourilor de informare şi orientare turistică.

(14) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) şi cu autorizația autorității locale abilitate.

(15) Este interzisă orice schimbare de destinație a terenurilor.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații plantate cu valoare ecologică deosebită (sălciniş existent)

(2) Plantații cu rol de ecologizare (zone propuse spre ecologizare, marcate în Planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi reglementări urbanistice preliminare).

(3) Instalatii de întreținere.

(4) Circulații pietonale / promenade.

(5) Circulații pietonale necesare întreținerii şi accesului la instalații tehnice, cu respectarea normelor specifice.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Instalații tehnice necesare subzonelor de tip **V6** (adiacentă subzonei V5) cu respectarea normelor specificate la ART.1.

(2) Alei ocazional carosabile pentru întreținere, drum de halaj

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare.

(2) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către circulațiile pietonale şi aleile ocazional carosabile pentru întreținere şi drum de halaj.

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

(1) Amplasarea instalațiilor şi amenajărilor se face conform necesităților şi specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(1) Amplasarea instalațiilor şi amenajărilor se face conform necesităților şi specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ŞI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Amplasarea instalațiilor şi amenajărilor se face conform necesităților şi specificațiilor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

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

(1) Pentru orice instalație sau amenajare aflată într-o zonă de tip **V5**, documentația prevăzută la ART.1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării acestora, precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

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

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile pentru întreținere şi drum de halaj.

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

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

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

Accese pietonale:

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile pietonale pentru întreținere şi accesul la instalații tehnice şi către circulațiile pietonale / promenade.

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

(3) Accesele pietonale se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în spațiile deschise de interes public.

(4) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate şi vor avea asigurată colectarea şi evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere[26].

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Nu este permisă staționarea autovehiculelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Pentru instalații tehnice conform normelor specifice, asigurându-se integrarea acestora în mediul natural.

(2) Amenajare minimală, limitată la trasee pietonale din materiale naturale care să nu afecteze ecosistemele existente.

(3) Se vor utiliza materiale uşoare, naturale care să poată fi uşor înlocuite după inundații.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice printr-un sistem de canale de scurgere a apelor pluvilale cu descărcare în Dunăre, aflat în relație cu funcțiunile adiacente.

(2) Se va evita trecerea rețelelor de echipare edilitară în zona inundabilă, cu excepția celor strict necesare. Se va asigura securitatea rețelelor în caz de inundații.

(3) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei, precum şi punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin 1

[26] Suprafețele libere sunt acele spații nepavate şi care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

(4) Colectarea deşeurilor se va asigura prin amplasarea de coşuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajre specificat la ART: 1, alin. (1).

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(5) Conform studiului de specialitate (vezi ART 1, alin 1)

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

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

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

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Este recomandabil să nu existe împrejmuire decât dacă normele tehnice şi de siguranță o impun.

(2) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.

(3) Gardul va folosi următoarele caracteristici: gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare etc.

(4) Se interzic gardurile înalte şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Nu este cazul

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

(1) Nu este cazul.

4.8.5. V6 – Subzona pentru spații plantate pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, complexe şi baze sportive.

I. GENERALITĂȚI

Această subzonă este specifică bazelor de agrement, parcurilor de distracții, complexelor şi bazelor sportive cuprinse în teritoriul P.U.Z Faleza Dunării Galați.

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

În cadrul zonelor de agrement existente se fac următoarele recomandări de valorificare a spațiului, a plantațiilor existente şi a perspectivelor valoroase, conf. Studiului peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați:

- Reabilitarea şi remodelarea ştrandului "Valurile Dunării", cu menținerea funcțiunilor existente printr-un proiect integrat care să ia în considerare şi zona pădurii de sălcii (subzona funcțională V5); proiectul va cuprinde şi specificații privind spațiile comerciale, serviciile şi infrastructură sanitară astfel încât să se obțină un spațiu funcțional coerent şi integrat;
- Crearea unor noi activități de interes pentru public (în subzonele destinate agrementului pot fi amenajate parcuri de distracții acvatice (parcuri tematice) şi dotări pentru practicarea sporturilor nautice – Ştrandul Valurile Dunării şi în noul parc de agrement, propus în sudul hypermarketului Real)
- Inserarea unui program de management al apelor
- Creşterea calităților scenice cu menținerea imaginii semi-naturale a unor elemente componenete; crearea zonelor de umbrire prin plantări adecvate în zona de picnic existentă
- Eliminarea circulațiilor auto din incinta ştrandului şi crearea locurilor de parcare necesare.
- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare şi 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 şi 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 (umbrire, protecție față de vânt şi curenți de aer etc.);

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Este obligatorie întocmirea un studiu general de restructurare a spațiilor de tip **V6** situate în proximitatea malului Dunării, care să conducă la tratarea unitară a acestora, conf. recomandărilor din Studiul peisagistic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galați şi recomandărilor prevăzute în Memoriul general şi planşele 2.3., 2.4.1. şi 2.4.2., aferente acestuia.

(2) Studiul menționat la ART. 1., alin. (1) va ține cont de necesitățile de restructurare / redimensionare a rețelei de circulație (carosabile, ciclabile şi pietonale).

(3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării şi al rețelei verzi a oraşului etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate şi studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.

(4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor şi arbuştilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).

(5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fişele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum şi planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.

(6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) şi (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările şi politicile locale privitoare la efectivul vegetal şi le zonele plantate.

(7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.

(8) 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 (căruia i se vor ataşa şi imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (căruia i se vor ataşa şi imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna şi eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum şi acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

(9) Pentru unele zone, care se găsesc în lungul unei artere nou propuse carosabile sau pietonale (sau propuse spre lărgire), construirea, inclusiv a circulațiilor pietonale şi carosabile, împrejmuirilor şi mobilierului urban se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip PUD avizată şi aprobată conform legii. Notă: documentația de urbanism de tip P.U.D. este obligatorie pentru menajarea posibilității realizării / lărgirii traseului carosabil sau pietonal propus.

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

(11) 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.

(12) În zona de protecție a cursurilor de apă (20,0m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

(13) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi 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 şi de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.

(14) 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 şi completările ulterioare, şi de către proprietarii construcțiilor şi a obiectivelor existente în zona inundabilă sau în zona de protecție, identificate de administrațiile bazinale de apă şi 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 işi asumă riscurile în caz de inundații. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.

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

(16) În zona de siguranță a căilor navigabile (30,0m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. În aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligația de a permite instalarea semnelor şi semnalelor de navigație, precum şi de a respecta prevederilr art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 22/1999, cu modificările şi completările ulterioare.

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

(18) Instalarea panourilor de afişaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați"

(19) Tăierea arborilor se va face conform studiului de specialitate menționat la ART. 1, alin (1) şi cu autorizația autorității locale abilitate.

(20) Este interzisă orice schimbare de destinație a parcelelor cuprinse în zona funcțională **V6**.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Construcții şi amenajări pentru sport (terenuri de sport, piscine, săli de sport, tribune, gradene etc.) şi agrement, parcuri de distracții (parcuri acvatice-tematice, amenajări pentru practicarea sporturilor nautice).

(2) Circulații pietonale şi ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate şi accesul la activitățile permise (întreținere, aprovizionate etc.)

(3) Amenajări pentru joacă şi odihnă.

(4) Grupuri sanitare, spații pentru administrare şi întreținere.

(5) Spații plantate.

(6) Parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Spații comerciale şi servicii de alimentație publică cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depăşească 5% din suprafața totală a parcelei.

(2) În zonele de protecție a cursurilor de apă (20,0m), în zone inundabile şi în zonele de siguranță a căilor navigabile interioare (30,0m) sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor şi lucrări de consolidare şi protecție a căilor navigabile interioare.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare

(2) Activități care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariția vegetației

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

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Suprafața minimă a parcelei este de **2000mp**.

(2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

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

(1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1 alin. 1), conf. normelor tehnice (amenajări sportive, parcuri de distracție etc.), dar, recomandabil, se va asigura o retragere de minim **5,0m** de la aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus.

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

(1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1 alin. 1), conf. normelor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Distanța minimă dintre construcții, instalații şi oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornişă 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 ŞI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor şi amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi ART. 1 alin. 1 şi 2), conf. normelor tehnice şi cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele, conform normelor tehnice, 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. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ŞI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Pentru orice construcție, instalație şi amenajare aflată într-o zonă de tip V6 afectată de riscuri naturale, documentația prevăzută la ART:1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații , precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

(2) Soluțiile constructive şi 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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

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

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI 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 şi 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, şi cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu biciclişti) vor fi realizate la aceeaşi 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 şi 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 şi 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 meteroice şi evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere[27].

[27] Suprafețele libere sunt acele spații nepavate şi care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

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) 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 şi să nu încurce circulația pietonală.

(11) Suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate şi vor avea asigurată colectarea şi evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere[28].

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei.

(2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi capacitatea construcțiilor/amenajărilor şi conform legislației în vigoare.

(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 noi este de **12,0m**.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Volumele se vor armoniza cu caracterul şi destinația zonei şi cu vecinătățile imediate;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în colectorul principal de evacuare sau în Dunăre, după caz;

(2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(3) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfăşurarea funcțiunilor şi activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora).

(4) Pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară este obligatorie racordarea acestora la toate utilitățile disponibile în zonă. Rețele şi echipamente se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare.

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

[28] Suprafețele libere sunt acele spații nepavate şi care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

(6) Rețele şi echipamente(electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zona se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal şi vertical.

(7) Se va asigura un iluminat unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța circulației pietonilor pe alei şi pe scări, precum şi punerea în valoare a elementelor de peisaj existente vezi ART 1, alin1. Sistemul de iluminat va fi realizat şi în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse şi poluarea cu lumină.

(8) Colectarea deşeurilor se va asigura prin amplasarea de coşuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajre specificat la ART: 1, alin. (1).

(9) Se va asigura colectarea deşeurilor de la incintele sau obiectivele de agrement. Recipienții pentru colectarea selectivă vor fi astfel amplasați încât să nu producă degradarea spațiilor plantate.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform studiului de specialitate (vezi ART 1, alin 1)

(2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

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

(4) Pentru siguranța construcțiilor şi instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceastea.

(5) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari şi 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 şi avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările şi completările ulterioare)

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Este recomandabil să nu existe împrejmuire către zona de acces a publicului.

(2) Pentru amenajările sportive se vor respecta normele tehnice şi legislația în vigoare.

(3) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.

(4) Pentru imprejmuiri 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 sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare etc.

(5) Se interzic gardurile înalte şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Pentru construcții, inclusiv tribune, gradene etc. POT maxim = 40% - reprezintă suprafața construită la sol a construcțiilor existente şi 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)

(1) CUT maxim = 1,0.

4.9. S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona cu destinație specială găzduieşte acele activități de interes național sau strategic, a căror importanță depăşeşte cadrul local al municipiului Galati. Prezența acestor utilizări în teritoriul administrativ se datorează unor factori de rang superior, ale căror interese subordonează imperativele de dezvoltare locală (paza şi controlul frontierei de stat, apărarea siguranței publice, apărarea teritoriului național etc).

Regimul de reglementare al acestei zone este unul special, orice construcție realizată aici trebuind să se supună exigențelor specifice impuse de importanța destinației acesteia.

I. GENERALITĂȚI

Tipuri de subzone funcționale:

S – Subzona unităților cu destinație specială

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este de asigurare a siguranței naționale.

Funcțiuni complementare:

- Nu e cazul.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Pentru incintele care se găsesc pe loturi adiacente unei artere nou propuse (sau propuse spre lărgire), construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată şi aprobată conform legii.

(2) Se admit autorizări directe pentru lucrări de reparații capitale, modernizări, reamenajări, împrejmuiri.

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Unități militare

(2) Unități aparținând serviciilor speciale.

(3) Dotări şi echipamente pentru asigurarea ordinii şi siguranței publice (unități de poliție, pompieri şi jandarmerie).

(4) Dotări şi echipamente pentru asigurarea controlului şi siguranței navigației fluviale şi activității portuare.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Fără precizări.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform normelor specifice.

(2) Se recomandă respectarea unei retrageri minime de 5,0m față de aliniament.

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

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

(1) Conform normelor specifice.

(2) Se recomandă respectarea unei retrageri minime de **5,0m** față de limitele laterale şi de spate ale parcelelor.

(3) Respectarea prevederilor Codului Civil, a prevederilor ce țin de igiena publică (în special de corecta iluminare a construcțiilor).

(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 ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Conform normelor tehnice specifice.

(2) Respectarea prevederilor ce țin de igiena publică (în special de corecta iluminare a construcțiilor), precum şi a altor norme tehnice specifice.

(3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de ½ înălțimea la cornişă a celei mai înalte dintre construcții

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

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare şi 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

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

(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 şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

(4) Construcțiile şi instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice şi seismice

ART. 10 CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.

(2) Este obligatoriu ca accesul carosabil şi 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) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă şi în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare şi normelor tehnice specifice.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Conform normelor tehnice specifice.

(2) În cazul în care aceste norme nu există, înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12,0m la cornişă, echivalentul a 3(trei) niveluri supraterane P+2.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate.

(2) Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală.

(3) Tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare şi energie electrică şi dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

(1) Se recomandă ca retragerile față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor şi plantării de vegetație înaltă.

(2) Spațiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează.

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

(4) Se recomandă **20%** spațiu verde plantat în interiorul parcelei.

(5) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Conform normelor tehnice specifice.

(2) În cazul în care activitățile ce se desfăşoară pe parcelă nu impun nevoi suplimentare de protecție, se recomandă ca împrejmuirea către domeniul public să nu depăşească înălțimea de 2,0m.

(3) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă, acolo unde este posibil, dublarea spre interior cu un al doilea gard transparent, între cele două garduri fiind plantați arbori şi arbuşti;

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) **S - POT** maxim conform normelor specifice, **recomandabil 50%.**

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

(1) **S – CUT** maxim conform normelor specifice, **recomandabil 1,2.**

5. ANEXE

5.1. DEFINIȚII ŞI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL FALEZA DUNĂRII GALAȚI

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă şi domeniul public.

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

ANEXE ALE LOCUINȚELOR - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 maşini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deservesc tehnico-edilitar construcția principală sau desfăşurării unor activități de loisir.

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

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construita desfăşurată a construcției (Sd) şi suprafața terenului (St).

CUT = Sd / St

În calculul suprafeței construite desfăşurate nu sunt incluse suprafața garajelor şi a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor şi ale teraselor deschise şi nici cea a podurilor neutilizabile.

În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

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

COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI VOLUMETRIC (CUT VOLUMETRIC) - reprezintă raportul dintre volumul construcției (V) şi suprafața terenului (St).

CUT = V / St

Se foloseşte în zone industriale sau în care predomină construcții de tip hală, caz în care indicatorul „suprafață desfăşurată" devine irelevant.

În calculul volumului nu sunt incluse spațiile amplasate în subteran.

CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNŞIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate .

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

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ LA CORNIŞĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren şi cea mai înaltă cornişă / streaşină a clădirii.

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

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

PARCELARE – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime[29];

- operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii sau vânzării loturilor rezultate.[30]

- Operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte şi vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară[31];

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

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

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

DIVIZARE– operațiune funciară de împărțire a unei parcele în două sau mai multe părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare şi se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

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

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

POT(%) = Sc / St x 100

În calculul proiecției nu vor fi incluse consolele în afara planului fațadei, balcoanele închise sau deschise şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streşini, copertine etc. Curțile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.

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

---

[29] Definiție conf. L. nr. 350/2001.
[30] Definiție conf. L. nr. 50/1991.
[31] Definiție conf. *Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbansim*, Reglementare tehnică aprobată cu Ordinul PLPAT nr. 21/N/10.04.2000

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

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție şi limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

STRUCTURĂ DE VÂZARE CU SUPRAFAȚĂ MICĂ - structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MEDIE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAțĂ MARE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp;

CENTRU COMERCIAL - structură de vânzare cu suprafață medie sau mare în care se desfăsoară activități de comercializare cu amănuntul de produse, servicii de piață şi de alimentație publică, ce utilizează o infrastructură comună şi utilități adecvate. Suprafața de vânzare a unui centru comercial este rezultată din sumă suprafețelor de vânzare cu amănuntul de produse şi servicii de piață şi de alimentație publică cuprinse în acesta;

ZONA DE SIGURANȚĂ A CĂILOR NAVIGABILE INTERIOARE = fâşia de teren, indiferent de forma de proprietate asupra terenului, situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile, pe o lățime de 30 m măsurată de la marginea apei spre interiorul uscatului. În cazul apelor cu nivel variabil, marginea apei se consideră linia apelor medii. (conform Ordonanța 22/1999 privind administrarea porturilor si a cailor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval apartinand domeniului public, precum si desfasurarea activitatilor de transport naval in porturi si pe caile navigabile interioare).

ZONA DE PROTECȚIE = Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor şi instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă (conf. Legii 107/1996 – Legea Apelor).

Lățimea zonei de protecție pentru fluviul Dunărea şi râul Siret este de 20m. (conf. Anexei 2 a Legii 107/1996 – Legea Apelor)

ZONA INUNDABILĂ = Suprafața de teren din albia majoră a unui curs de apă, delimitată de un nivel al oglinzii apei, corespunzător anumitor debite în situații de ape mari (conf. Legii 107/1996 – Legea Apelor).

5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ŞI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile şi drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecției sanitare:

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

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă şi recomandări privind mediul de viață al populației, stabileşte:

(12) norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)

1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară şi controlul activităților poluante din teritoriul aferent.

1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate şi construite astfel încât să fie protejate de inundații şi şiroiri şi împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului şi al animalelor.

1.3. Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deşeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism şi agrement.

(13) norme de igienă referitoare la colectarea şi îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4):

1.4. îndepărtarea apelor uzate menajere şi industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-şi prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

1.5. este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere şi industriale, precum şi deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor şi a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

1.6. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

1.7. În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare şi neutralizare a reziduurilor lichide.

1.8. îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate şi amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL.

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

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea şi execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA m.t. şi LEA j.f. față de alte linii, instalații şi obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei şi Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea şi recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea şi repararea liniilor electrice care trec prin păduri şi terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale şi diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți şi stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior şi de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate şi locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri: • naționale • județene • orase	 52 m 50 m 48 m

În ceea ce priveşte distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie şi presiune redusă şi alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 şi STAS 8591/91, din care se anexează un extras.
Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h şi presiunea la intrare peste 6 bar):

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

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

Distanțe minime între conductele de gaze şi alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 şi STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice şi căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

(1) să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
(2) autostrăzi - 50 m.;
(3) drumuri naționale - 22 m.;
(4) drumuri județene - 20 m.;
(5) drumuri comunale - 18 m.;

TRANSPORTURI FEROVIARE

(1) zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâşiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate
(2) zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte şi alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme şi crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme şi crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme şi crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme şi crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete şi complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme şi crescătorii de iepuri între 100 şi 5.000 de capete: 100 m
- Ferme şi crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme şi crescătorii de struți: 500 m
- Ferme şi crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare şi carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii şi baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m

- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: . 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi şi ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire şi incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deşeuri 200 m

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001
Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric şi a cadrului său construit sau natural

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:
(1) rază de 100 m în localități urbane,
(2) 200 m în localități rurale şi
(3) 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri şi amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa

Lățimea cursului de apa (m)	Sub 10	10-15	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:
a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.
Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabileşte de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății publice.