

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE **nr.din2018**

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul municipiului Galați, T102, P603/4, P603/6, P 603/1/1, zona de studiu delimitată la nord de drum de pamânt și proprietăți private (unitate de producție/depozitare), la sud de teren agricol și drum cu îmbrăcăminte zgură, la est de drum, la vest de plantație copaci-Romsilva și proprietate privată, în vederea realizării investiției înființare livadă de nuci și construire unitate de depozitare, împrejmuirea teren, puț forat

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț Florin Pucleanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de

Având în vedere expunerea de motive nr., a inițiatorului- Primarul Municipiului Galați, Ionuț Florin Pucleanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr., al Instituției Arhitect Șef;

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

Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile pct. 29 III. din Anexa la H.C.L nr. 47 / 25.0.2018 privind aprobarea componenței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei;

Având în vedere dispozițiile art. 12 din Anexa la HCL nr. 238/26.05.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. 5, lit. "c" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - *Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 53914/25.06.2018, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în extravilanul municipiului Galați, T102, P603/4, P603/6, P 603/1/1, zona de studiu delimitată la nord de drum de pamânt și proprietăți private (unitate de producție/depozitare), la sud de teren agricol și drum cu îmbrăcăminte zgură, la est de drum, la vest de plantație copaci-Romsilva și proprietate privată, în vederea înființării unei livezi de nuci și construire unitate de depozitare, împrejmuire teren, puț forat, pe teren proprietate, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 – *Se aprobă Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în extravilanul municipiului Galați, T102, P603/4, P603/6, P 603/1/1, zona de studiu delimitată la nord de drum de pamânt și proprietăți private (unitate de producție/depozitare), la sud de teren agricol și drum cu îmbrăcăminte zgură, la est de drum, la vest de plantație copaci-Romsilva și proprietate privată, în vederea înființării unei livezi de nuci și construire unitate de depozitare, împrejmuire teren, puț forat, pe teren proprietate, beneficiar P.F.A. Stratulat Ș. Elena prin reprez. d-na Stratulat Elena, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 3 – *Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.*

Art. 4 - *Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se extinde până la aprobarea unei noi documentații de urbanism de același nivel sau de nivel superior.*

Art. 5 - *Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 6 - *Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs*

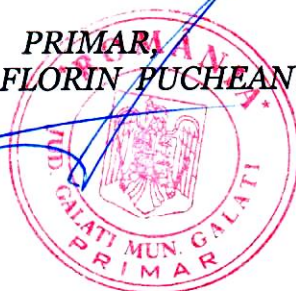
EXPUNERE DE MOTIVE

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul municipiului Galați, T102, P603/4, P603/6, P 603/1/1, zona de studiu delimitată la nord de drum de pamânt și proprietăți private (unitate de producție/depozitare), la sud de teren agricol și drum cu îmbrăcăminte zgură, la est de drum, la vest de plantație copaci-Romsilva și proprietate privată, în vederea realizării investiției înființare livadă de nuci și construire unitate de depozitare, împrejmuirea teren, puț forat

Urmare a solicitării P.F.A. Stratulat Ș. Elena prin reprez. d-na Stratulat Elena, este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul municipiului Galați, T102, P603/4, P603/6, P 603/1/1, în vederea înființării unei livezi de nuci și construire unitate de depozitare, împrejmuirea teren, puț forat, pe terenul proprietate, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T, pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", a H.G.R. nr. 525 / 1996, republicată și actualizată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se propune spre aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul sus menționat în forma prezentată.

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE

NR. 741.04.1...10...09. 2018

Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată, Ordinul nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T, pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată și Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată, stabilesc cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităților și concretizării rezultatelor în planuri de amenajare teritorială și planuri urbanistice.

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Instituția Arhitect Șef propune analizarea P.U.Z. pentru terenul situat în extravilanul municipiului Galați, T102, P603/4, P603/6, P 603/1/1.

Teritoriul studiat prin PUZ este delimitat la nord de drum de pamânt și proprietăți private (unitate de producție/depozitare), la sud de teren agricol și drum cu îmbrăcăminte zgură, la est de drum, la vest de plantație copaci-Romsilva și proprietate privată.

Planul Urbanistic Zonal a fost generat de imobilul situat în extravilanul municipiului, T102, P603/4, P603/6, P 603/1/1. Inițiatorul/beneficiarul documentației de urbanism P.U.Z. este P.F.A. Stratulat Ș. Elena prin reprez. d-na Stratulat Elena și solicită înființarea unei livezi de nuci și construirea unei unități de depozitare, a unui puț forat și împrejmuirea terenului proprietate

Parcelele care au generat P.U.Z. se află situate în partea de vest a municipiului Galați, au suprafața totală de 11 ha și aparțin P.F.A. Stratulat Ș. Elena conform act de alipire, autentificat cu nr.102/16.02.2017 de notar public Cilliota Lidia Otilia (70 000mp) și Contract de donație, autentificat cu nr. 1061/22.10.2014 (40 000mp) și a extraselor de carte funciară eliberate de O.C.P.I. Galați.

Zona studiată are suprafața de 13,49 ha și cuprinde lotul care a generat P.U.Z., în suprafața de 11 ha, suprafața de teren de 2,2 ha aferenta Trup 3, iar restul reprezintă căi de comunicație. Trup 3 are funcțiuni de depozitare și activități productive nepoluante, funcțiuni care se extind pe suprafața de 0,23 ha ce se propune a fi introdusă în intravilan (T3A).

Zonele /Subzonele funcționale propuse prin documentația P.U.Z. sunt:

1. Subzona depozitare și activități productive - SzID
2. Subzona căi de comunicație - SzC
3. Subzona livadă - SzPN

Accesul la teren se va realiza în continuare prin intermediul drumurilor de exploatare de pamânt, atât prin partea de nord, cât și prin partea de est, care se pot moderniza. Drumul de exploatare din partea de nord a terenului studiat prin P.U.Z este în legătură directă cu un alt drum, care face legătura spre nord, cu DJ 251. Parcarea se va realiza exclusiv în incinta, iar pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 150 mp.

În zona nu există toate utilitățile urbane necesare. Se propune ca sursele de alimentare cu apă să se realizeze prin intermediul a șase puțuri situate la distanța minimă de 60 m între ele pentru a nu interfera. Alimentarea cu apă menajeră se va face din puțul forat P1 prin intermediul

unei conducte de aducțiune legată la conducta de refulare a pompei submersibile ce echipează puțul. Apele uzate menajere vor fi conduse către un bazin vidanjabil, etanș. Alimentarea cu energia electrică se va realiza printr-un sistem hibrid care va furniza energie electrică. Încălzirea se va realiza din surse regenerabile.

Bilanț teritorial propus:

Funcțiuni	EXISTENT				PROPUȘ			
	Intravilan	Extravilan	TOTAL		Intravilan	Extravilan	TOTAL	
	Supraf. (ha)	Supraf. (ha)	Supraf. (ha)	Procent (%)	Supraf. (ha)	Supraf. (ha)	Supraf. (ha)	Procent (%)
Subzona teren arabil (SzTA)	-	11	11	81.54	-	-	-	-
Subzona depozitare și activități productive nepoluante (SzID)	2.20 (Trup 3 PUG Mun. Galati)	-	2.20 (Trup 3 PUG Mun. Galati)	16.31	2.20 (Trup 3 PUG Mun. Galati) + 0.23 (Trup 3A) = 2.40	-	2.43	17.79
Subzona cai de comunicație (C)	-	0.29 (DE)	0.29 (DE)	2.15	-	0.29 (DE) + 1.05 (drum incinta) = 1.34	1.34	9.93
Subzona livada (PN)	-	-	-		-	9.72	9.72	72.28
TOTAL	2.20	11.29	13.49	100%	2.43	11.06	13.49	100%

Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele, precum și concluziile studiului geotehnic.

Conform art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”. Totodată art. 47¹ alin.(1) din aceeași Lege prevede că „Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale”.

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului, desfășurat pentru documentația P.U.Z. în cauză, *nu au existat observații*, așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr. 53914/25.06.2018.

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z.

În concluzie având în vedere cele prezentate mai sus înaintăm spre dezbateri prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.


Temei legal:

- Art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (5), lit. "c" coroborat cu art. 63, alin. (5), lit. "f" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.45, alin. (2), lit. "e" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 56, alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 47/25.01.2018 privind aprobarea componenței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei.

ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU



AVIZAT,
SERVICIUL JURIDIC ȘI DE LEGALITATE

c. f. Nedelcu M.


PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNFIINȚARE LIVADĂ DE NUC ȘI CONSTRUIRE UNITATE DE DEPOZITARE,
IMPREJMUIRE TEREN, PUT FORAT
U2 - REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

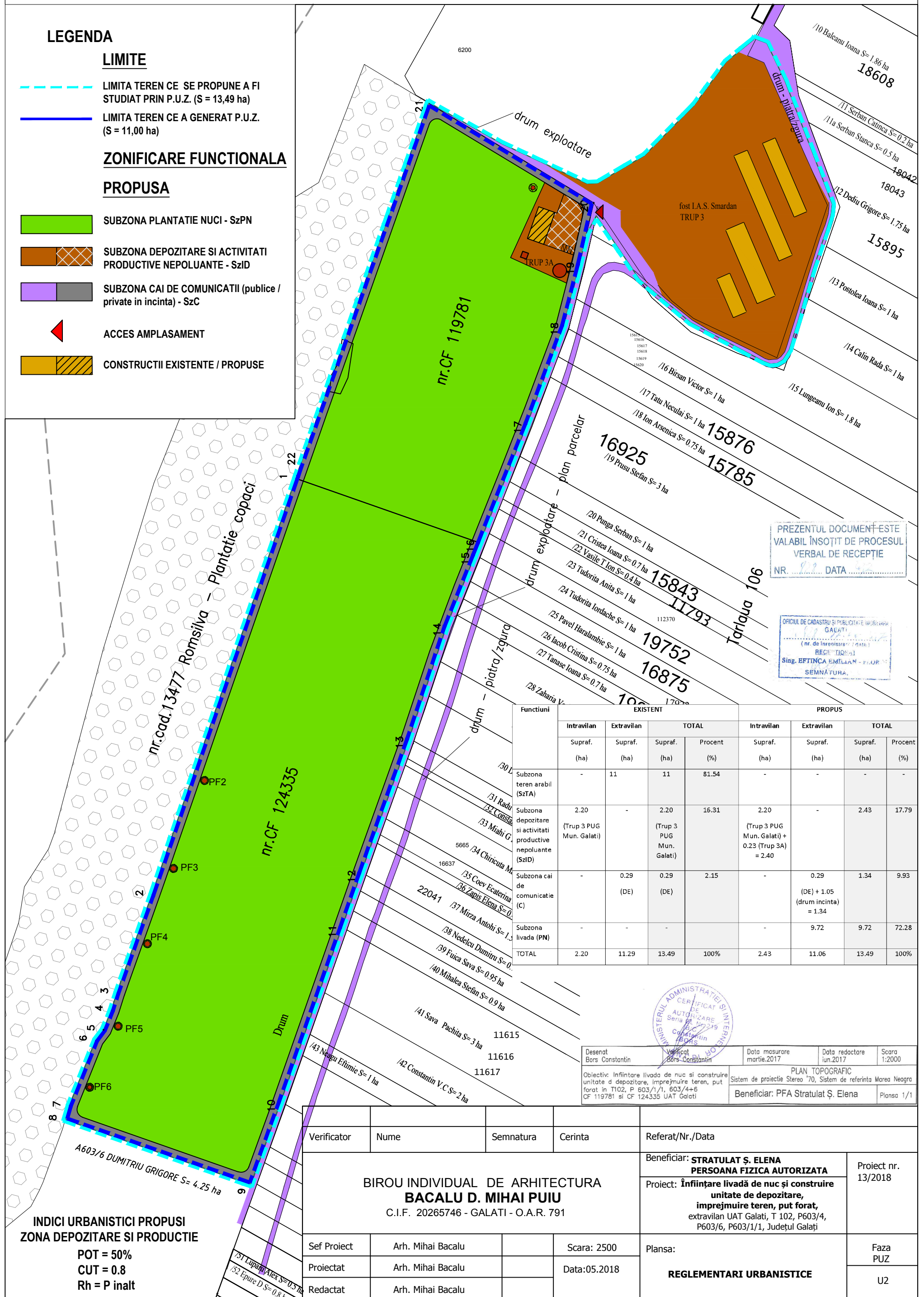
LIMITE

- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 13,49 ha)
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. (S = 11,00 ha)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

PROPUSA

- SUBZONA PLANTATIE NUCI - SzPN
- SUBZONA DEPOZITARE SI ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE - SzID
- SUBZONA CAI DE COMUNICATII (publice / private in incinta) - SzC
- ▲ ACCES AMPLASAMENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE / PROPUSE



PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE
NR. ... DATA ...

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALAȚI
(nr. de înregistrare / date)
RECEPȚIA
Sing. EFTINCA EMILIAN - FLOR
SEMNĂTURA

Funcțiuni	EXISTENT				PROPUȘ			
	Intravilan		Extravilan		Intravilan		Extravilan	
	Supraf. (ha)	Supraf. (ha)	Supraf. (ha)	Procent (%)	Supraf. (ha)	Supraf. (ha)	Supraf. (ha)	Procent (%)
/30 Subzona teren arabil (SzTA)	-	11	11	81.54	-	-	-	-
/31 Radu /32 Constanta /33 Mihai G.	2.20	-	2.20	16.31	2.20	-	2.43	17.79
/34 Chircuța M.	-	0.29	0.29	2.15	-	0.29	1.34	9.93
/35 Coev Ecaterina /36 Zapis Elena S=0.22041	-	-	-	-	-	(DE) + 1.05 (drum incinta) = 1.34	-	-
/37 Mirza Antohi S=1.5	-	-	-	-	-	9.72	9.72	72.28
/38 Nedelcu Dumitru S=0.7	-	-	-	-	-	-	-	-
/39 Fuica Sava S=0.95 ha	-	-	-	-	-	-	-	-
/40 Mihalea Ștefan S=0.9 ha	-	-	-	-	-	-	-	-
/41 Sava Pachita S=3 ha	-	-	-	-	-	-	-	-
/42 Constantin V.C.S=2 ha	-	-	-	-	-	-	-	-
/43 Neagu Eftimie S=1 ha	-	-	-	-	-	-	-	-
/44 Lupanaru Alex S=0.5 ha	-	-	-	-	-	-	-	-
/52 Egiure D S=0.8 ha	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.20	11.29	13.49	100%	2.43	11.06	13.49	100%

Desenat Bors Constantin / Verificat Bors Constantin / Data masurare martie.2017 / Data redactare iun.2017 / Scara 1:2000
 PLAN TOPOGRAFIC
 Obiectiv: Inființare livadă de nuc și construire unitate de depozitare, împrejmuire teren, put forat în T102, P 603/1/1, 603/4+6 CF 119781 și CF 124335 UAT Galați
 Beneficiar: PFA Stratulat Ș. Elena / Plansa 1/1

**INDICI URBANISTICI PROPUȘI
ZONA DEPOZITARE SI PRODUCTIE**
 POT = 50%
 CUT = 0.8
 Rh = P inalt

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				Beneficiar: STRATULAT Ș. ELENA PERSOANA FIZICA AUTORIZATA Proiect: Înființare livadă de nuc și construire unitate de depozitare, împrejmuire teren, put forat, extravilan UAT Galați, T 102, P603/4, P603/6, P603/1/1, Județul Galați
Sef Proiect	Arh. Mihai Bacalu		Scara: 2500	Proiect nr. 13/2018
Proiectat	Arh. Mihai Bacalu		Data: 05.2018	Faza PUZ
Redactat	Arh. Mihai Bacalu			REGLEMENTARI URBANISTICE U2

Beneficiar: STRATULAT Ș. ELENA PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ
Proiectant: B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Proiect nr. : 13/2018

PLAN URBANISTIC ZONAL **pentru**

**“INFIINTARE LIVADA DE NUC SI CONSTRUIRE UNITATE DE
DEPOZITARE, IMPREJMUIRE TEREN, PUT FORAT” –**

extravilan UAT Galati, T 102, P603/4, P603/6, P603/1/1, Județul Galați

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: **INFIINTARE LIVADA DE NUC SI CONSTRUIRE
UNITATE DE DEPOZITARE, IMPREJMUIRE TEREN,
PUT FORAT**
extravilan UAT Galati, T 102, P603/4, P603/6, P603/1/1,
Județul Galați

Amplasament: extravilan UAT Galati, T 102, P603/4, P603/6, P603/1/1,
Județul Galați

Beneficiar: **STRATULAT Ș. ELENA
PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ**

Proiect nr.: 13/2018

Data elaborării: 04.2018

Faza: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Proiectant urbanism: B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU

Șef proiect: Arh. BACALU MIHAI PUIU, atestat RUR B, C, D, E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

“INFIINTARE LIVADA DE NUC SI CONSTRUIRE UNITATE DE DEPOZITARE, IMPREJMUIRE TEREN, PUT FORAT” – extravilan UAT Galati, T 102, P603/4, P603/6, P603/1/1, Județul Galați

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusa in PUZ “**INFIINTARE LIVADA DE NUC SI CONSTRUIRE UNITATE DE DEPOZITARE, IMPREJMUIRE TEREN, PUT FORAT**” –extravilan UAT Galati, T 102, P603/4, P603/6, P603/1/1, Județul Galați.

Prescripțiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

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

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

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

1.5. RLU se aplica, in cazul de fata pe terenul cu o suprafata totala de **13.49 ha**.

Suprafata de teren ce a generat PUZ este de **11.00 ha**.

Zona studiată prin PUZ este cuprinsă în extravilanul municipiului Galați, județul Galați si este delimitata la nord de drum de pamânt și proprietăți private (unitate de producție/depozitare), la sud de teren agricol și drum cu îmbrăcăminte zgură, la est Trup 3 și drum, la vest de plantație copaci-Romsilva și proprietate privată.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului



urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Codul Civil;
- Alte legi și reglementări specifice.



3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). **PUZ propus studiază o suprafață care este în extravilanul și intravilanul municipiului Galați în suprafața de 13.49 ha. Se solicită introducerea în intravilan a unei suprafețe de 0,23 ha, care se constituie în trupul T3A, aflat în imediata vecinătate a trupului T3, existent.**

3.2. Limita zonei studiate prin PUZ este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- (1) Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. "INFIINTARE LIVADA DE NUC SI CONSTRUIRE UNITATE DE DEPOZITARE, IMPREJMUIRE TEREN, PUT FORAT", este permisă autorizarea construirii numai pe suprafața ce se introduce în intravilan, respectiv, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (3) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- (4) În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza 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.
- (5) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

- (1) Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

Subzona depozitare si activitati productive nepoluante **-SzID**

POT maxim = 50%

CUT maxim= 0,8

H maxim = 6m

Retragerea minima fata de aliniament = 3m

Subzona cai de comunicatie **-SzC**

POT maxim = 0.00%

CUT maxim= 0

Subzona livada **-SzPN**

POT maxim = 0.00%

CUT maxim= 0

-Pentru plantatiile propuse se vor respecta prevederile Codului Civil-



6.1 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

(1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.

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

8.2. Realizarea de rețelele tehnico edilitare

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

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

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

(4) Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

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

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



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

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

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

10.1. Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) În ceea ce privește construcțiile industriale, pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 150 mp;

10.2. Spații verzi și plantate,

- (1) Pentru construcțiile industriale, cf. RGU trebuie prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Având în vedere suprafața adiacentă, cu livada, și ca procesul este pentru producție agricolă și nu industrială, se poate face excepție de la reglementările din RGU.

10.3. Împrejurimi

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejurimilor opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

1. Subzona depozitare și activități productive nepoluante -Sz ID
2. Subzona cai de comunicație -Sz C
3. Subzona livada -Sz PN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GALAȚI
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI
VIZAT

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. Prescripții pentru Subzona depozitare și activități productive nepoluante - SzID (compusă din Trup 3 -cf. PUG Mun Galați, în suprafață de 2,20 ha existent în travilan) și Trup 3A propus, în suprafață de 0,23 ha, ce se propune a fi introdus în travilan.

Permișiuni:

- activități productive și de depozitare;
- construcții producție și depozitare;

- constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;
- servicii conexe activitatilor productive;
- accese pietonale și carosabile, parcar;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare ;
- spatii verzi amenajate;
- perdele de protecție.

Condiționări

- se va păstra și proteja mediul natural, depista și dimensiona sursele de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;
- în scopul protecției resurselor de apa subterana, se vor institui zone de protectie sanitara la sursa, cf. prevederilor Ord. 1278/20.04.2011 al Min. Mediului si Padurilor pentru aprobarea Instructiunilor privind delimitarea zonelor de protectie sanitara si a perimetrelor de protectie hidrogeologica;
- la intersectia rețelei de canalizare proiectate cu rețeaua de distributie a apei se vor respecta prevederile normele tehnice specifice, astfel incat sa nu poata fi afectata in nici un fel calitatea apei din rețeaua de distriutie;
- apele uzate menajere vor fi preluate prin vidanjare de catre o firma specializata, cu descarcarea acestora intr-o statie de epurare a apelor uzate autorizata, in baza unui contract de prestari servicii;
- apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile obiectivelor propuse, alei și platforme interioare vir fi dirijate prin pante naturale către plantația de nuci.

Restricții

- este strict interzis a se efectua deversări/descarcari de ape uzate, deseuri lichide sau solide, carburanti sau lubrifianti in ape de suprafata sau subterane.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

13. Prescripții pentru Subzona cai de comunicatie Sz C (compusă din drum de exploatare, in suprafată de 0,29 ha existent și mentinut in propunere în extravilan și drum de incintă propus, in suprafată de 1,34 ha, propus în extravilan)

Permisuni:

- căi de comunicatie rutiera și constructiile aferente;
- rețele tehnico-edilitare;
- vegetatie de aliniament și spatii verzi amenajate;
- platforme,parcaje;
- pentru realizarea lucrarilor tehnico-edilitare se vor prevedea masuri de protectie adaptate profilului existent.



Conditionari

- spatiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U);

Restricții

- constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare prezinta riscuri de accidente.

14. Prescripții pentru Subzona livadă- Sz PN (compusă din livadă propusă, în suprafața de 9,75 ha în extravilan)

Permișiuni:

- spații verzi - plantarea de nuci
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare

Condiționări și restricții:

- Se va avea în vedere:
- păstrarea și protejarea mediului natural, depistarea și dimensionarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu

VII. CONCLUZII

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Șef proiect,
BACALU D. MIHAI PUNU



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 53.914/25.06.2018

Conform Legii 350/2001 - art. 47 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

În conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011, modificat și completat prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015 și Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare întocmim prezentul "raport al informării și consultării publicului" a documentației Plan Urbanistic Zonal:

**Zona de studiu delimitată la nord de drum pamânt și proprietăți private (unitate de producție / depozitare), la sud de teren agricol și drum cu îmbrăcăminte zgură, la est de drum, la vest de plantație copaci - Romsilva și proprietate privată - obiectiv de investiție "Înființare livadă de nuc și construire unitate de depozitare, împrejmuire teren, puț forat" - amplasament mun. Galați, T 102, P 603/1/1, 603/4, 603/6
Inițiator Stratulat S. Elena persoană fizică autorizată**

elaborator d-nul arh. Mihai Puiu Bacalu, Birou Individual de Arhitectură, Galați str. Brăilei nr. 1, bl. I, ap. 2, mobil 0749061898, e-mail puiubacalu@yahoo.com .

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 21447/30.03.2018, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată realizată de către inițiator și notificarea acestora de către Instituția Arhitect Șef - Biroul Planificare Urbană; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat / elaboratorul documentației de urbanism, au afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în model, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenția elaborării planului și în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

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

Prezentul raport al informării și consultării va fi afișat pe pagina web a primăriei și la sediul din str. Domneasca nr. 54.

Având în vedere prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, se propune analizarea, deliberarea și însușirea acestui raport în Consiliul Local Galați.

ARHITECT -ȘEF
Dr. Arh. Dragoș Horia Buhociu



INTOCMIT
Adriana Blaga

