

**PROIECT DE HOTARARE
nr. 500 din 18.09.2020**

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, având ca limite: la nord de limită intravilan municipiul Galați, la sud de limită intravilan municipiul Galați și limită imobil număr cadastral 112108, la est de limită intravilan municipiul Galați și la vest de strada Traian, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hală metalică de producție și depozitare (P+1E), în str. Traian, nr. 470, pe terenul proprietate privată.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

Având în vedere referatul de aprobare nr., a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

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. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și punctul 29 din Anexa 1 la H.C.L nr. 414 /28.08.2019, privind Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, din cadrul Primăriei municipiului Galați;

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;

Având în vedere dispozițiile art. 43 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere dispozițiile Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019;

În temeiul Art.139, alin. (3), lit. "e" din Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 155511/26.08.2020, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, având ca limite: la nord de limită intravilan municipiul Galati, la sud de limită intravilan municipiul Galați și limită imobil număr cadastral 112108, la est de limită intravilan municipiul Galați și la vest de strada Traian, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hală metalică de producție și depozitare (P+1E), în str. Traian, nr. 470, pe terenul proprietate privată.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați U.T.R. 1, având ca limite: la nord de limită intravilan municipiul Galati, la sud de limită intravilan municipiul Galați și limită imobil număr cadastral 112108, la est de limită intravilan municipiul Galați și la vest de strada Traian, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hală metalică de producție și depozitare (P+1E), în str. Traian, nr. 470, pe terenul proprietate privată, beneficiar S.C. Lancon Immobilien S.R.L., 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, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, cu dispozițiile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se poate extinde conform prevederilor art. 56, alin. 5, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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,
Secretar General,
Radu Octavian Kovacs

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, având ca limite: la nord de limită intravilan municipiul Galați, la sud de limită intravilan municipiul Galați și limită imobil număr cadastral 112108, la est de limită intravilan municipiul Galați și la vest de strada Traian, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hală metalică de producție și depozitare (P+1E), în str. Traian, nr. 470, pe terenul proprietate privată.

Urmare a solicitării S.C. Lancon Imobilien S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, U.T.R. 1, având ca limite: la nord de limită intravilan municipiul Galați, la sud de limită intravilan municipiul Galați și limită imobil număr cadastral 112108, la est de limită intravilan municipiul Galați și la vest de strada Traian, în vederea realizării unei construcții cu funcțiunea de hală metalică de producție și depozitare (P+1E), în str. Traian, nr. 470, pe terenul proprietate privată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, 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".

Urmare a celor expuse se propune spre dezbatere și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona sus menționată, în forma prezentată.

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU



RAPORT DE SPECIALITATE NR./.....

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L.nr. 465/2019, 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", 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, Institutia Arhitect Sef propune analiza documentației de urbanism : Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 1, având ca limite: la nord de limită intravilan municipiul Galați, la sud de limită intravilan municipiul Galați și limită imobil număr cadastral 112108, la est de limită intravilan municipiul Galați și la vest de strada Traian, în vederea realizării unei **Hale metalice de producție și depozitare (P+1E)**, str. Traian, nr. 470, pe terenul proprietate **S.C. Lancon Imobilien S.R.L.***

Parcela care a generat P.U.Z. are nr. cadastral 128890, suprafața de 7 531mp și aparține inițiatorului **S.C. Lancon Imobilien S.R.L.**, conform Act de alipire, autentificat cu nr. 1237/10.09.2020, de notar public Mircea Nazare.

Zona delimitată prin P.U.Z. cuprinde parcela care a generat documentația de urbanism, respectiv vecinătățile asupra cărora investiția propusă produce impact. Conform Avizului de Oportunitate Nr. 9/ASMG din 16.12.2019, zona studiată prin PUZ este delimitată la nord de limită intravilan municipiul Galați, la sud de limită intravilan municipiul Galați și limită imobil număr cadastral 112108, la est de limită intravilan municipiul Galați și la vest de strada Traian. Limita zonei studiate prin P.U.Z. (zona studiată va fi identificată ca UTR1.1) se învecinează:

- la nord: str. Soarelui;
- la est: UAT comuna Vânători;
- la vest: strada Traian;
- la sud: A.D.P. și UAT comuna Vânători.

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați", aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, imobilul se află în intravilanul municipiului Galați, **UTR 1, Zona mixta – locuințe / comert / servicii** iar potrivit documentației de urbanism "Plan Urbanistic Zonal cartier **Traian Nord**" aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Galați nr. 65/26.02.2015, imobilul se afla încadrat în **MB – Subzona cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en – gros și en – detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii.**

Se propun completarea utilizărilor admise cu funcțiuni compatibile și creșterea indicatorilor urbanistici în limitele prevăzute de Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

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

SzSPD (SzSPD1+SzSPD2) - subzona mixta servicii, producție, depozitare

SzL- subzona locuințe

SzS – zona speciala - unitate militara

SzCR--subzona circulatii rutiere

SzSV - subzona spatii verzi (de aliniament)

SzSp - subzona spatii plantate de protectie

SzTE- subzona constructii tehnico edilitare

Principalele reglementări pentru subzonele SzSPD, SzL, SzS, sunt:

1. SzSPD (SzSPD1+SzSPD2) - subzona mixta servicii, producție , depozitare

Utilizări admise: Activități productive și de depozitare, Servicii și echipamente publice sau de interes general și alte funcțiuni complementare, Construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive; Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare

producției; Activități de formare profesională; Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare; Comercializarea bunurilor și materialelor produse; Activități transporturi; Locuințe / Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților; Construcții aferente echipamentelor edilitare; Accese pietonale și carosabile; Parcaje; Spații verzi plantate - perdele de protecție; Utilizări interzise: se interzic unitățile care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; se interzic activitățile poluante și care prezintă risc tehnologic; depozitarea definitivă de materiale toxice sau poluante; sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59 /2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile vor respecta o retragere minimă față de aliniamentul parcelei în funcție de caracteristicile tehnologice și de relația cu drumul public. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontala din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, dar nu mai puțin de **8,00m** față de aliniamentul la strazile Traian și Soarelui (pentru SzSPD1) și min. **2,00 m** față de aliniamentul la celelalte artere interioare din zona studiată pentru SzSPD2). În cadrul SzSPD2, la str. Soarelui se va păstra distanța construcției existente. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii; În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării, după caz;

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00m** față de limitele laterale și limita posterioară ale parcelelor (SzSPD1).
- Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare a parcelei va fi de **3,00m** (SzSPD2).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 9,00 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;

- Parcări: pentru construcții administrative și de birouri (aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive și depozitare 1 loc parcare la 10-30 salariați pentru sedii de birouri; Construcții industriale și de depozitare: activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp. Locuințe de serviciu : 1 loc parcare/ 1 apartament pentru locuințe colective.

- Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de 10,0 m la coama/atic, echivalentul a 2 (doua) niveluri supratereștrii P+1 (după caz se adaugă subsolul util cu h>1,80 m).**

- Spatiu verde: **10%** pentru locuințe și construcții administrative și de birouri (aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive și depozitare și **20%** pentru construcții industriale și de depozitare.

- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) = 70%**

- Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)= 2,1**

2 SzL- subzona locuinte

În zona studiată există două locuințe realizate, pentru care se admit numai anexe gospodărești ale acestora, cu condiția încadrării în caracteristicile zonei, respectând coeficienții de P.O.T. și C.U.T. rezultati din P.U.Z. Cartier Traian Nord, și anume: P+2E, P.O.T.max = **40%** și C.U.T.max = **1,0**. Configurarea clădirilor, aspectul acestora, amplasarea în teren, echiparea edilitară, împrejuririle, vor respecta prevederile P.U.Z. Cartier Traian Nord.

3 SzS – subzona specială - Utilizări admise: Unitati militare; unitati aparținând serviciilor speciale; dotări și echipamente pentru asigurarea ordinii și siguranței publice (unitati de politie, pompieri și jandarmerie); birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii.

Circulații și accesuri: Circulația carosabilă principală în zonă se desfășoară pe str. Traian / DN26 și str. Soarelui. Str. Traian are o ampriza de aprox. 20m. Parcarea autoturismelor se va realiza exclusiv în incintă. Locurile de parcare minime prevăzute sunt după cum urmează: pentru sedii de birouri 1 loc parcare la 10-30 salariați, pentru industrie și depozitare activitățile desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp. Pentru locuințe/locuințe de serviciu vor fi necesare minim 1 loc parcare pentru o locuință / apartament.

Echipare tehnico-edilitară: În zona studiată există toate utilitățile urbane necesare: rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de energie electrică, rețea de gaze naturale. Eventualele modernizări și extinderi ale capacităților rețelelor existente se vor stabili de avizatori. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Conform proiectului propunerea nu se încadrează în situațiile prevăzute de Codul Civil, Legea 50/1991 și Ordinul nr. 839/2009, privind acordul vecinilor iar avizul Serviciului de Telecomunicații speciale nu este necesar întrucât $H_{\max} \geq 10m$.

Bilanț teritorial :

Funcțiuni	EXISTENT		PROPUS	
	Intravilan	TOTAL	Intravilan	TOTAL
	Supraf. (ha)	Procent (%)	Supraf. (ha)	Procent (%)
Subzona Spatii depozitare si mica productie - SzDP(inclusa in SzSPD)	0,6493	18,42	-	-
Subzona servicii, productie, depozitare - SzSPD(SzSPD1+SzSPD2)	1,4589	37,69	1,1671	33,12
Subzona spatii plantate - SzSP (Spatiile plantate din afara parcelei care a generat PUZ nu sunt marcate grafic pe plansa de reglementari urbanistice)	0,0625	1,77	0,2134	6,05
Subzona spatii verzi de aliniament - SzSV	0,0820	2,32	0,0637	1,81
Subzona cai rutiere - SzCR	0,7863	22,31	0,7950	22,56
Subzona locuinte - SzL	0,0480	1,36	0,0480	1,36
Subzona speciala - SzS	1,1971	33,97	1,1971	33,97
Subzona constructii tehnico-edilitare - SzTE	0,0200	0,56	0,0400	1,13
Subzona care a generat PUZ -	3,5243	100%		100%

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, reglementari 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”.

Pentru documentația P.U.Z. în cauză, a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 1363742/02.12.2019.

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 dezbatere prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

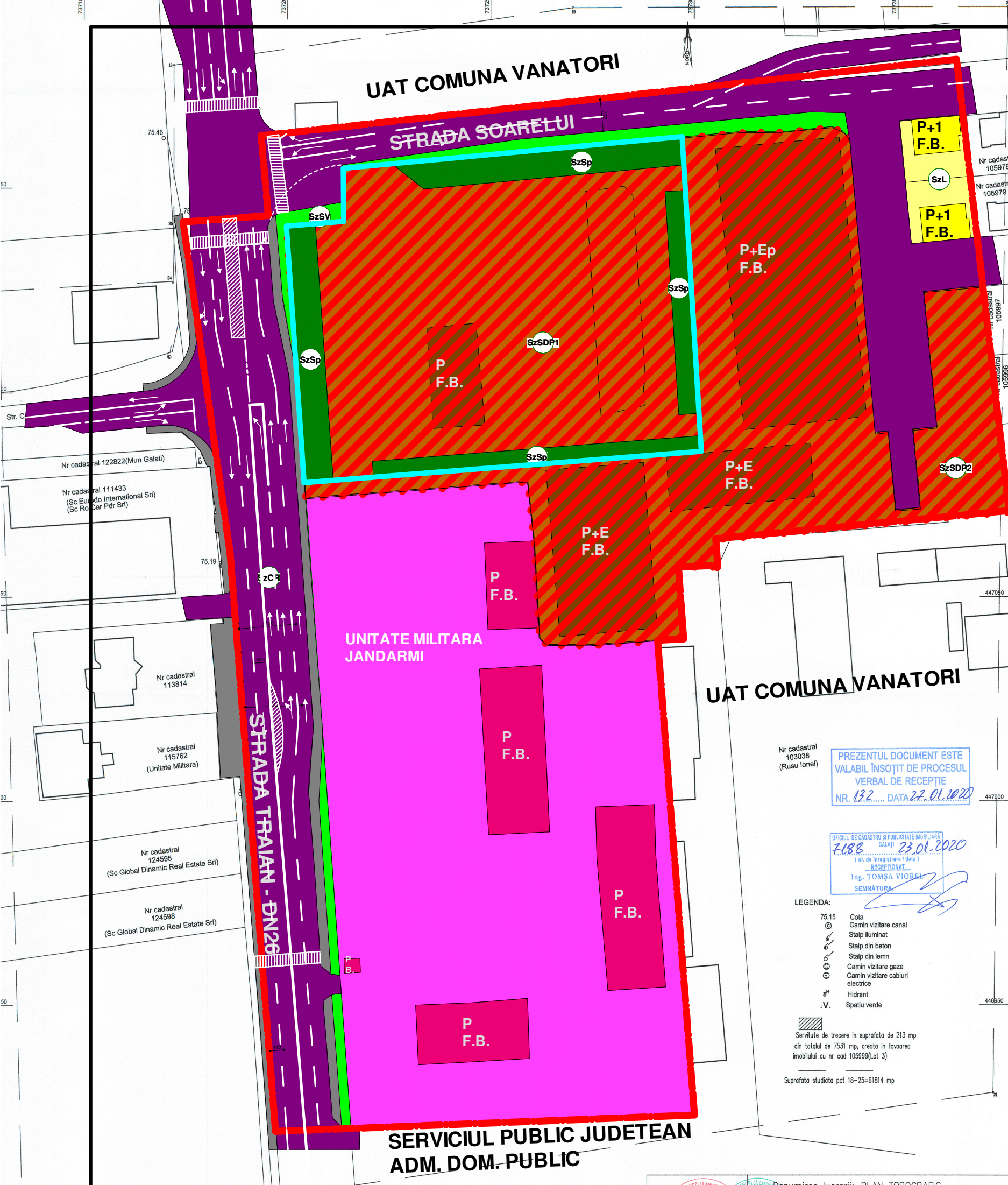
Temei legal:

- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. “c”, alin. (6), lit. “c” coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. “f” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. “e” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), 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. 414 / 28.08.2019, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei.

**ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU**

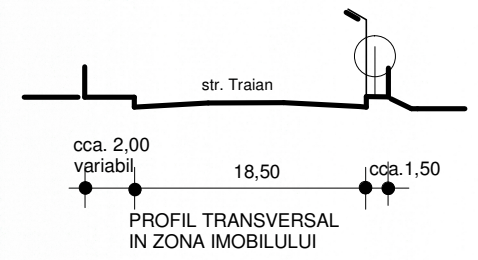
**ȘEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA**

**SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU**



UAT COMUNA VANATORI

- F.B. - stare foarte buna constructii
- limita zona studiata S=35243,00 mp
- parcela care a generat PUZ - 7318,00 mp
- SzCR -subzona circulatii rutiere (str. traian, str. Soarelui)
- SzL -subzona destinatie locuinte
- spatii depozitare, mica productie cu anexe existente
- SzSDP - subzona spatii servicii, depozitare, productie
- SzSp - subzona spatii plantate
- SzS - subzona speciala - unitate militara
- trotuar public
- SzSV - subzona spatii verzi (de aliniament)



BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROBUS (INCINTA CARE A GENERAT PUZ)

Funcțiuni	EXISTENT		PROBUS	
	Intravilan Supraf. (ha)	TOTAL Procent (%)	Intravilan Supraf. (ha)	Procent (%)
Subzona depozitare si mica productie - SzDP	0,6493	88,73	-	-
Subzona mixta servicii, productie, depozitare - SzSPD (SzSPD1+SzSPD2)	-	-	0,5464	74,67
Subzona spatii plantate - SzSP	0,0625	8,54	0,1504	20,55
Subzona spatii verzi (de aliniament) - SzSV	-	-	-	-
Subzona cai rutiere - SzCR	-	-	-	-
Subzona constructii tehnico-edilitare - SzTE	0,0200	2,73	0,0350	4,78
Subzona care a generat PUZ - TOTAL	0,7318	100%	0,7318	100%

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROBUS (ZONA STUDIATA)

Funcțiuni	EXISTENT		PROBUS	
	Intravilan Supraf. (ha)	TOTAL Procent (%)	Intravilan Supraf. (ha)	TOTAL Procent (%)
Subzona depozitare si mica productie - SzDP(inclusa in SzSDP)	0,6493	18,42	-	-
Subzona servicii, productie, depozitare - SzSDP (SzSDP1 +SzSDP2)	1,4589	37,69	1,1671	33,12
Subzona spatii plantate - SzSP (Spatii plantate din afara parcelei care a generat PUZ nu sunt marcate grafic pe planșă de reglementari urbanistice)	0,0625	1,77	0,2134	6,05
Subzona spatii verzi de aliniament - SzSV	0,0820	2,32	0,0637	1,81
Subzona cai rutiere - SzCR	0,7863	22,31	0,7950	22,56
Subzona locuinte - SzL	0,0480	1,36	0,0480	1,36
Subzona speciala - SzS	1,1971	33,97	1,1971	33,97
Subzona constructii tehnico-edilitare - SzTE	0,0200	0,56	0,0400	1,13
Subzona care a generat PUZ - TOTAL	3,5243	100%	3,5243	100%

Pentru subzona mixta (SzSPD) servicii, productie depozitare, se propun POTmax = 70%, CUTmax= 1,4 si Rhmax = P + 1
 Pentru zona de locuinte (P-P+2) se propun: POTmax=35% si CUT max =1,05

Nr cadastral 103038 (Rusu Ionel)

PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL INSOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE NR. 132..... DATA 27.01.2020

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALATI
 Nr. de înregistrare / data / RECEPȚIONAT
 Ing. TOMȘA VIOREL
 SEMNĂTURĂ

- LEGENDA:
- 75.15 Cota
 - ☉ Camin vizitare canal
 - ☉ Stalp iluminat
 - ☉ Stalp din beton
 - ☉ Stalp din lemn
 - ☉ Camin vizitare gaze
 - ☉ Camin vizitare cabluri electrice
 - ☉ Hidrant
 - ☉ V. Spatiul verde

Servitute de trecere in suprafata de 213 mp din totalul de 731 mp, creata in favoarea imobilului cu nr cod 105999(Lot 3)

Suprafata studiata pct 18-25=61814 mp

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	BENEFICIAR:	PROIECT NR
SEMNATURA CERINTA	S.C. LACON IMMOBILIEN S.R.L. GALATI	41/2019
NUME	TITLU PROIECT:	FAZA:
VERIFICATOR/ EXPERT	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PIUI GALATI - C.I.F. 20265746 T.N.A. 791	PUZ
SPECIFICATIE	SCARA:	PLANSA
SEF PROIECT	1/1000	A2
PROIECTAT	DATA:	REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	08/2020	

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- *Beneficiar:* **S.C. LACON IMMOBILIEN S.R.L. GALATI**
- *Proiectant:* B.I.A. BACALU D. MIHAI PUIU
Proiect nr. : 41/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU OBIECTIVUL

HALA METALICA PRODUCTIE SI DEPOZITARE P+1

INTRAVILAN UAT GALATI, STRADA TRAIAN NR. 470, CARTIER
TRAIAN NORD

PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT PENTRU ZONA STUDIATĂ

Data: 2020

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: HALA METALICA PRODUCTIE SI DEPOZITARE P+1

Amplasament: Municipiul Galați, Județul Galați, str. Traian nr. 470

Beneficiar: S.C. LACON IMMOBILIEN S.R.L. GALATI

Proiect Nr.: 41/2019

Data elaborării: 03.2020

Faza : *P.U.Z.*

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

Sef proiect: arh. MIHAI BACALU, atestat RUR B,C,D,E

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

TABEL RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT URBANISM:

B.I.A. BACALU D. MIHAI. PUIU

ȘEF PROIECT:

arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

COLECTIV DE ELABORARE

Șef proiect: arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

Specialitatea Urbanism: arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

Experți cheie:

Urbanism arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

Infrastructura edilitara ing. Dumitra Borcea

Consultarea populatiei arh. Bacalu D. Mihai. Puiu

Circulatii ing. Relu Tibrea

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

A0.1 – Încadrare în PUG mun. Galati

A0.2 – Extras din PUZ TRAIAN NORD

A1 – Situatie existenta

A2.1 – Reglementari urbanistice zonificare

A2.2 – Reglementari urbanistice circulatii

A3 - Reglementări -echipare edilitară

A4 - Proprietatea asupra terenurilor

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.- HALA METALICA PRODUCTIE SI DEPOZITARE P+1

Cuprins

I. PRINCIPII GENERALE

II.

- 2.1 Rolul Regulamentului local de urbanism
- 2.2 Baza legală a elaborării
- 2.3 Domeniul de aplicare

III.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 3.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.1.1. Terenuri agricole din extravilan
 - 2.1.2. Terenuri agricole în intravilan
 - 2.1.3. Suprafețe împădurite
 - 2.1.4. Resursele subsolului
 - 2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice
 - 2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
 - 2.1.7. Zone construite protejate
- 3.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.2.1 Expunerea la riscuri naturale
 - 2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice
 - 2.2.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
 - 2.2.4 Asigurarea echipării edilitare
 - 2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor
 - 2.2.6 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului
 - 2.2.7 Lucrări de utilitate publică

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- 3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 3.1.1 Orientarea față de punctele cardinale
 - 3.1.2 Amplasarea față de drumuri publice
 - 3.1.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- 3.1.4 Amplasarea față de căi ferate
- 3.1.5 Amplasarea față de aeroporturi
- 3.1.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- 3.1.7 Amplasarea față de aliniament
- 3.1.8 Amplasarea în interiorul parcelei
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 3.2.1 Accese carosabile
- 3.2.2 Accese pietonale și piste de biciclete
- 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 3.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 3.3.2 Realizarea de rețele edilitare
- 3.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
- 3.4.1. Parcelarea
- 3.4.2. Înălțimea construcțiilor
- 3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor
- 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
- 3.5.1. Parcaje
- 3.5.2. Spații verzi și plantate
- 3.5.3. Împrejurimi

IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN ZONA STUDIATĂ

SzSPD - subzona mixta servicii, productie , depozitare

SzL- subzona locuinte

SzS – subzona speciala - unitate militara

SzCR--subzona circulatii rutiere

SzSV - subzona spatii verzi (de aliniament)

SzSp - subzona spatii de protectie

SzTE- subzona constructii tehnico edilitare

ANEXE

Definiții și termeni

Condiții de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare
- Rețele de alimentare cu energie electrică
- Rețele de alimentare cu gaze naturale
- Transporturi rutiere
- Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.- HALA METALICA PRODUCTIE SI DEPOZITARE P+1

I.PRINCIPII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- 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 .
- Prescripțiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 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.
- 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.
- RLU se aplica, in cazul de fata, la zona studiata in suprafata de 35243,00 mp (3,5243 ha).

1.2. Baza legală a elaborarii

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismuluicu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

-
- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea si completarea legii nr10/1995 privind calitatea in constructii si pentru modificarea si completarea legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a -Zone de risc natural;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
 - Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local,
 - Legea nr. 24/2007 (republicata), privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatii.
 - H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
 - H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren si inundații;
 - H.G.R nr. 395 din 2 iunie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
 - Legea 98/2016 privind achizițiile publice;
 - Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
 - Ordinul nr. 1.296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
 - H.C.L. nr. 62/2015, privind aprobarea documentației de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI;
 - Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
 - HCL NR. 477/31-10-2019 privind locurile de parcare pentru constructii noi in municipiul Galati
 - H.C.L. privind aprobarea P.U.Z. CARTIER TRAIAN NORD - MUNICIPIUL GALATI

1.3. Domeniul de aplicare

-Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

PUZ propus studiaza o suprafata care se află in intregime in intravilanul Municipiului Galati.

-Regulamentul local de urbanism se aplică în procesul de elaborare, avizare și aprobare a PUZ- HALA METALICA PRODUCTIE SI DEPOZITARE P+1, precum și în procedura de emitere a certificatului de urbanism și în activitățile de proiectare, autorizare și realizare a construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiată prin PUZ, potrivit legislației în vigoare (se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege).

-Limita zonei studiate prin PUZ este figurata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare functionala. În cadrul acestei zone s-a realizat o împărțire pe subzone, în funcție de destinația terenurilor/terenurilor:

SzSPD (SzSPD1+SzSPD2)- subzona mixta servicii, productie , depozitare

SzL- subzona locuinte

SzS – subzona speciala - unitate militara

SzCR--subzona circulatii rutiere

SzSV - subzona spatii verzi (de aliniament)

SzSp - subzona spatii plantate de protectie

SzTE- subzona constructii tehnico edilitare

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan– aria studiată este situată integral in intravilanul municipiului Galați.

2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

-Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

-De asemenea, autorizarea construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor

-Ocuparea rațională a terenurilor se va realiza în baza următoarelor principii:

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;
- dreptul de folosire echitabilă și asigurarea bunei vecinătăți;
- reducerea impactului asupra mediului și folosirea eficientă a resurselor prin folosirea de soluții, servicii sau tehnologii eco-inovative;

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- asigurarea capacității de adaptare la provocările sociale, economice și fizice;
- promovarea calității arhitecturale;
- reducerea consumurilor de energie;
- asigurarea protecției peisajelor naturale și construite;
- securitatea și salubritatea publică;
- adaptarea la capacitatea infrastructurii de transport existentă;
- regularizarea parcelelor și asigurarea condițiilor de echipare a terenurilor, inclusiv prin utilizarea unor măsuri de compensare;

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

Utilizări admise

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul RLU.

Utilizări admise cu condiții:

-Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare .

Utilizări interzise

-Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective;

-Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

-În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

2.1.3. Suprafețe împădurite– nu este cazul

2.1.4. Resursele subsolului– nu este cazul

2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice– nu este cazul

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde rezervații științifice,

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

parcuri naționale, monumente ale naturii, rezervații naturale și parcuri naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii etc.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Arealul analizat nu se suprapune pe o zonă protejată.

Utilizări admise

-Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată).

Utilizări admise cu condiții

Autorizarea executării construcțiilor în ariile naturale protejate, parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații științifice și alte zone naturale protejate delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al autorităților publice responsabile cu domeniul protecției mediului, precum și cu avizul custozilor ariilor naturale protejate, după caz;

Utilizări interzise

Construcțiile și amenajările care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (arii naturale protejate etc.) Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență 195/2005 privind protecția mediului.

2.1.7. Zone construite protejate – nu este cazul

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

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

-Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și 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 și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare.

- Instalarea panourilor de afisaj sau de publicitate stradale se va face cu respectarea reglementarilor "Regulamentului privind publicitatea stradale în

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

Municipiul Galati".

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: instabilitate taluzuri (tasări, alunecări de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate și risc potențial de inundabilitate (delimitate cf. studiilor de specialitate, a hotărârilor consiliului județean), cu avizul autorităților publice competente.
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

2.2.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

2.2.4 Asigurarea echipării edilitare

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Utilizări admise

-realizarea de infrastructura edilitară cu capacitate corespunzătoare, pentru care există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări admise cu condiții

- 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;

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare;

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul deținătorilor de rețele;

Utilizări interzise

- 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 pentru echiparea edilitară este interzisă.

2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Utilizări admise

- Se admite autorizarea directă pentru construcțiile care respectă condițiile de amplasare în funcție de destinația acestora în cadrul localităților, așa cum sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 1996 (actualizat).

Utilizări admise cu condiții

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

- În cazul juxtaponerii unor funcțiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție; mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

Utilizări interzise

- Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

2.2.6 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

-Prin procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenului, se vor asigura condițiile de dezvoltare urbană durabilă.

2.2.7 Lucrări de utilitate publică

-se vor realiza conform planselor aferente prezentului PUZ.

-Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

-Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, municipiului, județului sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

-Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

-Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

-Autorizarea executării lucrării de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Utilizări admise

-Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

Utilizări admise cu condiții

-Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii);

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

-Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (legea. nr. 255/2010 și legea. nr. 33/1994);

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

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

-În zonele destinate reconfigurării și reamenajării, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare:

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată.

-În zonele de protecție ale rețelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul deținătorului rețelei respective.

Utilizări interzise

-Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

3.1.2 Amplasarea față de drumuri publice

-Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

-Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

-Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

-Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

-Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora.

-Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

-În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform cu reglementările impuse de autoritățile centrale interesate.

Utilizări admise

-Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție;

-Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

-Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări admise cu condiții

(1) În zona drumului public (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

-Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare;

- În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (-conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

Utilizări interzise

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

-Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.1.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile -nu este cazul

3.1.4 Amplasarea față de căi ferate - nu este cazul

3.1.5 Amplasarea față de aeroporturi - nu este cazul

3.1.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat - nu este cazul

3.1.7 Amplasarea față de aliniament

Utilizări permise

-Clădirile vor fi amplasate față limita aliniamentului, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților)

-Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, dar nu mai puțin de 8,00 m fata de aliniamentul la strazile Traian si Soarelui si min. 2,00 m fata de aliniamentul la celelalte artere interioare din zona studiata.

Utilizări admise cu condiții

-În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face după regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H < D$), ce derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor. Fac excepție situațiile în care înălțimea clădirii este impusă de respectarea cornișei stabilite de către construcțiile învecinate sau construcțiile care sunt cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

-Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

3.1.8 Amplasarea în interiorul parcelei

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

-În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

-Pentru amplasarea mai multor construcții principale pe aceeași parcelă, se va întocmi o documentație de tip PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

-Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice.

-Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor și pe cele cuprinse în RLU al unei documentații de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- distanța minimă față de limitele laterale și posterioare a parcelei va fi de 5,00 m, iar față de aliniament va fi în funcție de caracterul zonei și funcțiunilor, dar nu mai puțin de 2,00 m (în funcție de caracteristicile tehnologice și de relația cu drumul public).
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, cel puțin pe o latură, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

Utilizări admise

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau în situații locale speciale, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite prin documentațiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autorităților publice responsabile cu situațiile de urgență.

Utilizări admise cu condiții

-Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari;

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

-Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.;

-Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se afla la diferențe de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 metri.

3.1.9 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Cladirile se pot amplasa **numai in regim discontinuu.**

- Distanța fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de min. 1/2 din înălțimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 5,00 m (SzSPD1) si de 3,00m (SzSPD2, SzS, SzL).

- In cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune) si art. 612 (distanța minima in constructii) din Codul Civil.

- Prevederile de mai sus (alin. 2 si 3) pot suferi derogari (se vor respecta minim limitele impuse de Codul Civil), prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de tip P.U.D.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1 Accese carosabile

-Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

- Orice construcție va putea fi autorizata numai daca i se asigura un acces carosabil de min. 3,50 m latime, degrevat de orice sarcini, direct din drumul public, cu exceptia SzS, unde acesta va fi de min. 4,00 m.

Utilizări admise

-Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului;

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acestora se determină conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Utilizări admise cu condiții

-În mod excepțional, construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acestor accese se determină conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

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

Utilizări interzise

-Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

3.2.2 Accese pietonale și piste de biciclete

-Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie. Construcțiile și amenajările la care se asigură accese pietonale, precum și construcțiile de accese pietonale reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Utilizări admise

-Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare precum și a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

Utilizări admise cu condiții

-Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil;

-accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc. se realizează cu respectarea unor reglementări specifice impuse de autoritățile publice în domeniu.

Utilizări interzise

-Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.2.3 Stationarea autovehiculelor

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- Stationarea autovehiculelor se va face strict in interiorul parcelelor, respectandu-se prevederile regulamentului General de Urbanism - HG 525/1996 si a HCLnr. 477/31-10-2019, privind locurile de parcare pentru constructii noi in municipiul Galati.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

3.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Utilizări admise

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- Se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional, care sa permita deversarea acestora in reseaua publica.
- Se va utiliza un sistem de evacuare a apelor meteorice, separa de de cel de canalizare menajera.
- In cazul cladirilor amplaste pe aliniament, apele meteorice vor fi colectate prin burlane care vor fi racordate , sub trotuare, la reseaua publica.
- Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, gaze, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. montarea acestor echipamente tehnice se va executa numai in varianta subterana sau, dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si conditiilor tehnice standardizate, in vigoare, atunci cand amplasarea subterana este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, conf. prevederilor art.45 din legea nr. 123/2012.
- este interzisa amplasarea de arbori, a cablurilor electrice sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare, de orice fel.
- Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat, de distributie a energiei electrice, pe plantatii de aliniament, pe elementele de fatada ale cladirilor. Toate aceste rețele se vor amplasa/reamplasa subteran.
- lucrarile de brasare si racordare la reseaua publica se vor suporta de catre beneficiar.
- Se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de rețelele edilitare importante, in special, fata de liniile electrice aeriene. Amplasarea constructiilor, precum si realizarea amenajarilor in proximitatea rețelelor va fi avizata de catre administratorii acestora.
- Rețelele uzate care produc pierderi de apa se vor inlocui in varianta subterana.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

3.3.2 Realizarea de rețele edilitare

Utilizări admise

-Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Utilizări admise cu condiții

-Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități;

-Se interzice amplasarea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

-Montarea rețelelor edilitare prevăzute la alineatul precedent se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea

reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;

-Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

3.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

-Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

-Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

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

3.4.1. Parcelarea

-Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.

- In cazul parcelarii in mai mult de 3 parcele, se va intocmi o documentatie de tip P.U.Z.

- Este permisa operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) subparcele, numai daca ambele terenuri rezultate indeplinesc conditiile de constribilitate, asa cum sunt ele mentionate in certificatul de urbanism care se va solicita in acest scop.

3.4.2. Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

- Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

3.5.1. Parcaje

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

-Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform fiecărei subzone funcționale în parte, din prezentul RLU. Numărul de mașini aferente construcțiilor așa cum este în cadrul RLU, este minimal.

-Autorizarea construcțiilor cu funcțiune publică, comercială sau de birouri se emite cu condiția asigurării și spațiilor de parcare pentru biciclete.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

3.5.2. Spații verzi și plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

3.5.3. Împrejmuiri

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente cu înalțimi de max. 2,00 m.

- Se interzice folosirea sarmei ghimpate, a policarbonatului, tablei, a PVC-ului.

IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN ZONA STUDIATĂ

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

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

SzSPD (SzSPD1 și SzSPD2) - subzona mixtă servicii, producție, depozitare (SzSPD1 este aferentă parcelei care a generat P.U.Z.)

SzL- subzona locuințe

SzS – zona specială - unitate militară

SzCR--subzona circulației rutiere

SzSV - subzona spații verzi (de aliniament)

SzSp - subzona spații plantate de protecție

SzTE- subzona construcții tehnico-edilitare

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

SzSPD (SzSPD1 si SzSPD2)- subzona mixta servicii, productie , depozitare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Activități productive și de depozitare;
- Servicii si echipamente publice sau de interes general si alte functiuni complementare
- Construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;
- Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției;
- Activitati de formare profesională;
- Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare;
- Comercializarea bunurilor și materialelor produse;
- Activități transporturi;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților;
- Locuinte individuale de mica inaltime P-P+1-2
- Construcții aferente echipamentelor edilitare;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje;
- Spații verzi plantate - perdele de protecție;

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- Comercializarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor ce nu prezintă riscuri se va realiza respectand legislatia in vigoare.
- În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzic unitățile care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzic activitățile poluante și care prezintă risc tehnologic;
- Depozitarea definitivă de materiale toxice sau poluante;

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor LEGII Nr. 59 /2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.;

- Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile vor respecta o retragere minimă față de aliniamentul parcelei in functie de caracteristicile tehnologice si de relatia cu drumul public.

- Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurat pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, dar nu mai puțin de 8,00m fata de aliniamentul la strazile Traian si Soarelui (pentru SzSPD1) si min. 2,00 m fata de aliniamentul la celelalte artere interioare din zona studiata pentru SzSPD2). In cadrul SzSPD2, la str. Soarelui se va pastra distanta constructiei existente.

- Această distanță trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii;

- În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării, după caz;

- Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate la limita arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând caracterul zonei sau cerințele de confort și funcționalitate din cadrul lotului (parcelei);

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;

-În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor.

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

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00m față de limitele laterale și limita posterioara ale parcelelor (SzSPD1).

- Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare a parcelei va fi de 3,00m (SzSPD2)

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

-Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;

-Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice, care vor fi prioritare în cazul micșorării distanțelor dintre clădiri.

Articolul 7a - amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

- Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip PUD.
- Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic.
- Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii. Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice. Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și 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 și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

vigoare (zone de protecție, distante de siguranță etc.

Articolul 8 - Circulații și accese

-Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

-Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura după realizarea unui studiu cu privire la organizarea circulației rutiere în zona.

-Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

-Pentru activitățile productive care necesită transportul cu vehicule mari, se vor asigura spații de staționare/ așteptare la accesul în incintă, în afara circulațiilor publice.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

-Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

-În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

-Număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri (aferele activităților existente în cadrul zonelor de activități productive și depozitare)	- 1 loc parcare la 10-30 salariați pentru sedii de birouri.
Construcții industriale și de depozitare	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
Locuințe de serviciu	- 1 loc parcare/ 1 apartament pentru locuințe colective

-Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

-Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de 10,0 m la coama/atic, echivalentul a 2 -max. 3 niveluri supraterane P+1-2.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

-Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale ale clădirilor pentru birouri vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

- Aspectul clădirilor pentru birouri va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;

- Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern;

- Se interzice realizarea unor mansarde false.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara

-Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și 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;

- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- 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;

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

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

- Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar;

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

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

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

-Procentul minim de spatii verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează

Funcțiune	% min spațiu verde plantat din supraf. teren
Construcții administrative și de birouri (aferele activităților existente în cadrul zonelor de activități productive și depozitare)	- min 10% din suprafața incintei (spatii verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție)
Construcții industriale și de depozitare	- min 20% din suprafața incintei (spatii verzi plantate cu rol de protecție)
Locuințe de serviciu	- min 10% din suprafața incintei

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de max. 2.00 metri din care un soclu de maxim 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) = 70%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)= 2,1 (se includ toate nivelurile care participa la calculul ariei desfasurate - inclusiv subsol util.)

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

regim de inaltime P+1 /10 m (dupa caz se adauga subsolul util cu $h > 1,80$ m)

SzL- subzona locuinte

In zona studiata exista doua locuinte realizate, pentru care se admit numai anexe gospodaresti ale acestora, cu conditia incadrarii in caracteristicile zonei, respectand coeficientii de P.O.T. si C.U.T. rezultati din P.U.Z. CARTIER TRAIAN NORD, si anume $POT_{max}=40\%$ si $CUT_{max}=1,0$. Configurarea cladirilor, aspectul acestora, amplasarea in teren, echiparea edilitara, imprejmuirile, vor respecta prevederile PUZ CARTIER TRAIAN NORD.

UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuinte individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M.
- (2) Spatii plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (3) Grădinite
- (4) Parcaje la sol și subterane.
- (5) Constructii aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Functiuni comerciale, alimentatie publică și servicii profesionale, cu conditia ca suprafata desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafata desfășurată totală a constructiilor de pe teren.
- (2) Pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- (3) Schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor, prin integrarea de activitati pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agentii imobiliare etc.
- (4) Schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu conditia asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 3, alin. (3).

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- (2) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- (3) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (4) Comerț en-gros.
- (5) Activități productive.
- (6) Showroom-uri auto, service-uri și vulcanizări auto.
- (7) Ateliere de întreținere și reparații;
- (8) Stații de carburanți.
- (9) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (10) Depozități de materiale re folosibile;
- (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 și conduc la dispariția vegetației.
- (15) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (16) 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.

SzS – subzona specială - unitate militară

DESCRIEREA ZONEI

Zona cu destinație specială găzduiește acele activități de interes național sau strategic, a căror importanță depășește cadrul local al municipiului Galați. Prezența acestor utilizări în teritoriul intravilan se datorează unor factori de rang superior, ale căror interese subordonează imperativele de dezvoltare locală (paza și 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 exigentelor specifice impuse de importanța destinației acesteia.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

GENERALITATI

Tipuri de subzone functionale:

SzS – subzona unitatilor cu destinatie specială

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este de asigurare a sigurantei nationale.

- Funcțiuni complementare:

- Nu e cazul.

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- Se interzice realizarea oricăror constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.
- Autorizarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Ordinului comun MAI / MAPN / SRI nr. M30/3422/4221 din 1995.
- Se admit autorizări directe pentru lucrări de reparatii capitale, modernizări, reamenajări, împrejmuiiri.

UTILIZARE FUNCTIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Unitati militare.
- Unitati aparținând serviciilor speciale.
- Dotări și echipamente pentru asigurarea ordinii și sigurantei publice (unitati de politie, pompieri și jandarmerie).
- Birouri în strictă legatură cu activitatile specifice functiunii.
- Constructii care deservesc activitatea de baza.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- Nu este cazul.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări care nu sunt agreate de forurile tutelare.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Fără precizări.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor amplasa la o distanță de min. 5,0m fata de aliniament.
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor. Se recomandă plantarea intensă a acestor zone.
- 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform normelor specifice.
- Se recomandă respectarea unei retrageri minime de **3,0m** față de limitele laterale și posterioare ale parcelor.
- Respectarea prevederilor Codului Civil, a prevederilor ce țin de igiena publică (în special de corecta iluminare a construcțiilor).
- 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform normelor tehnice specifice.
- Respectarea prevederilor ce țin de igiena publică (în special de corecta iluminare a construcțiilor), precum și a altor norme tehnice specifice.
- Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă 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 și sănătate publică

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.

- 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic.
- Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și 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 și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,00 m** direct din drumul public.
- Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare și normelor tehnice specifice.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor tehnice specifice.
- În cazul în care aceste norme nu există, înălțimea maximă a clădirilor va fi de 10,0m la cornișă, echivalentul a 2-3 niveluri supraterane P+1-2.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu Tratatul acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilitatilor în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

- Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și 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.
- Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- Se recomandă ca retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețele mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- Se recomandă **20%** spațiu verde plantat în interiorul parcelei.
- Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.

ÎMPREJMUIRI

- Conform normelor tehnice specifice.
- În cazul în care activitățile ce se desfășoară pe parcelă nu impun nevoi suplimentare de protecție, se recomandă ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea de 2,0m.
- 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 și arbuști;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim conform normelor specifice, **recomandabil 40%**.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

CUT maxim conform normelor specifice, **recomandabil 1,4.**

SzCR--subzona circulatii rutiere

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- căi de comunicație rutiera și construcțiile aferente;
- spații și construcții pentru întreținerea drumurilor;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- refugii și treceri de pietoni;
- lucrări de terasamente;

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- se recomandă ca, pentru o utilizare optimă a suprafețelor de teren, să se realizeze o circulație perimetrală care să asigure accesul autovehiculelor la cele mai îndepărtate puncte ale construcției (în special cele pentru marfă și pentru intervenții în caz de urgențe).
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U);
- panouri independente de reclama publicitară, care vor respecta regulamentul aprobat de Consiliul local Galați.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: largirea unor străzi sau realizarea străzilor pentru asigurarea acceselor în zona, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

Accese carosabile:

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri lățime pe sens dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- pentru funcțiuni, altele decât locuirea, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.
- parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (largiri, reprofilari etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare.

- accesul pietonal va fi asigurat prin trotuare care vor însoți accesurile carosabile de pe parcelă;

Stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor;
- staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolele 4 – 14-Nu este cazul.

: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – 16 -Nu este cazul

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

SzSV - subzona spatii verzi (de aliniament)

Permisiuni:

- spatii verzi - plantatii de aliniament si de protectie.
- 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

SzSp - subzona spatii plantate de protectie

Permisiuni:

- spatii verzi - plantarea de pomi fructiferi sau alti arbori.
- 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

SzTE- subzona constructii tehnico edilitare

Utilizări admise

- (1) Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare;
- (2) Construcții și amenajari care previn riscurile tehnologice și limiteaza efectele acestora (lucrări de marcare și reparare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru interventia rapidă în caz de incendii sau explozii).

Utilizări admise cu condiționări

- (1) 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;

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

- (2) În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorii nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare;
- (3) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile;
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice; pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse;
- (5) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public; platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (6) Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.
- (7) Se pot realiza construcții numai cu condiția respectării avizului ce se va obține pentru PUZ "HALA METALICA PRODUCTIE SI DEPOZITARE P+1", de la administratorii de rețele din zona.

Utilizări interzise

- (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 pentru echiparea edilitară este interzisă.

Sef proiect

Arh. MIHAI PUIU BACALU

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

Anexe

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

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și 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 **3,00 m** de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim **0,40 m** și totdeauna deasupra canalizării.

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

- Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
- Sursele de apă de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra siroirilor de apă și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele legale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu panta de scurgere pentru prevenirea baltirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.
- Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

- Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4):
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectiunilor.
- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sănătății.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloidmenajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

☐ REțele Alimentare cu Energie Electrică

Culoarele de protecție pentru liniile electrice aeriene de medie tensiune LEA 20kV vor avea o latime de 24 m, iar pentru liniile electrice aeriene de înaltă tensiune vor avea următoarele latimi:

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

Prin culoar de protecție se înțelege suprafața de teren situată de-a lungul liniei electrice aeriene și spațiul aerian de deasupra sa în care se impun restricții și interdicții din punct de vedere al coexistenței liniei cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proprietarul și administratorul rețelei. Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- REȚELE AERIENE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ (conf. Ordinului nr. 4/2007 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE – MO 259 / 18.04.2007)
- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

☐ REțele de Gaze Naturale

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

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

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

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

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

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS8591/91, din care se anexează un extras. Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar): - la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m; - la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m; - față de marginea drumului carosabile 8 m. În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

**DISTANȚELE MINIME
DINTRE CONDUCTELE SUBTERANE DE GAZE NATURALE ȘI DIFERITE INSTALAȚII,
CONSTRUCTII SAU OBSTACOLE**

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

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de Terenuri susceptibile a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1.5	1	1	1.5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0.5	0.5	1	1	1	1
7	Copaci	0.5	0.5	0.5	1.5	1.5	1.5
8	Stâlpi	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: • În rambleu • În debleu, la nivelul terenului	1.5* 3,0**	1.5* 3,0**	1.5* 3,0**	2* 5,5**	2* 5,5**	2* 5,5**

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

*) De la piciorul taluzului

***) Din axul linei de cale ferată

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

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

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

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

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

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

NR CR T	Destinatia constructiilor invecinate	Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:							
		până la 6.000 [m ³ /h]			6.000 ... 30.000[m ³ /h]			peste 30.00 0 [m ³ /h]	
		Presiunea la intrare [bar]							
		< 2	2...6	>6	<2	2...6	>6	<6	>6
1	Cladiri industriale si depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu , asociat pericolului de incendiu - rezistenta redusa la foc - risc mediu sau redus de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27
		7	10	15	12	15	20	25	30
		7*	10	12	10	12	15	20	25
2	Instalatii industriale in aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3	Cladiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unitatilor industriale) - rezistenta mare la foc - rezistenta mica la foc	7*	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4	Linii de cale ferata - curenta - de garaj	20	20	20	20	20	20	25	30
		20	20	20	20	20	20	20	25
5	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6	Linii electrice de inalta tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

*) Stații de capacitate până la 1.000 m³ (și presiune de intrare < 2 bar) se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe o lungime care depășește cu **5,00** m limitele stației în ambele direcții și pe o înălțime de **3,00** m deasupra stației.

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

TRANSPORTURI RUTIERE

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

SECȚIUNEA I - PREVEDERI GENERALE

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

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

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

SECȚIUNEA II - NORME PENTRU DIMENSIONAREA ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

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

- Strazi de categoria a III-a – de colectare – 2 benzi – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre strazile de legătură sau magistrale
- Strazi de categoria a IV-a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus

Categoriast razii	Numarulbenzilor decirculație	Lațimea părții carosabile	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, in m
III	2	7,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 2,00 - 1,50 - 14,00
		6,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 2,00 - 1,50 - 13,00
IV	1	3,50	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 1,00 - - 5,50
		3,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 1,00 - - 5,00

- Trotuarele la strazile din localitate sunt de regula, separate de partea carosabila printr-o fisie libera rezervata pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stîlpilor de iluminat și de Telecomunicații.

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

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

☐ ZONE CU RISC GEOTEHNIC

In zonele cu risc geotehnic se impun interdicții/restricții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

[Tastați text]

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BACALU D. MIHAI PUIU

GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2

TEL 00 40 749 061 898

E-mail: p.bacalu@gmail.com

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
BACALU D. MIHAI PUIU
GALATI, STR. BRAILEI NR.1, BLOC I, SC.5, APT.2
TEL 00 40 749 061 898
E-mail: p.bacalu@gmail.com
