BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
BACALU D. MIHAI PUIU
GALAŢI, STRADA BRĂILEI NR.1, BLOC I, SCARA 5, APART. 2
TEL. 0749 061 898

1.1 **P.U.Z. - PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN**

COM. VANATORI, NR. CAD. 112122 SI NR. CAD. 113457,

JUD. GALATI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Zona studiata este în intavilanul si extravilanul comunei Vanatori, la la DN 26.
Vecinatatile parcelei ce a generat PUZ se prezinta astfel:

- la nord – nr. cad. 11530 si 7383.

- la sud – nr. cad. 113440 si 106288

- la vest – DN 26

- la est – nr. cad. 104035, 102095, 113591, 113592, 112808, 112809, 112690, 112691, 102089

S-a obtinut **Avizul de oportunitate** nr. 20417 din 23-12-2022 din partea Primariei Vanatori.

- Zona studiata este in suprafata de 11814,00 mp
- In zona **se propune realizarea de locuinţe pe loturi individuale**. In funcţie de tipul parcelarului ales în raport cu spaţiul stradal, elaboratorul propune modificări fata de propunerile din PUG ale funcţiunii zonei, modificarea procentului de ocupare a terenului, reglementarea retragerilor, conformarea lotizărilor, respectiv realizarea de căi de acces rutiere şi pietonale conform reglementărilor legale în vigoare, precum şi stabilirea reglementărilor urbanistice specifice locuinţelor individuale.

1.2 Titlul proiectului va fi:

P.U.Z. - PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN

COM. VANATORI, NR. CAD. 112122 SI NR. CAD. 113457,

JUD. GALATI

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizată, art 32:

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori

natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat.

(5) În situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementari cu privire la accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse în ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism.

(6) Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau, dupa caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentatia tehnica în vederea obtinerii autorizatiei de construire.

- **Vecinatati**:

Vecinatatile parcelei ce a generat PUZ se prezinta astfel:
- la nord – nr. cad. 11530 si 7383.

- la sud – nr. cad. 113440 si 106288

- la vest – DN 26

- la est – nr. cad. 104035, 102095, 113591, 113592, 112808, 112809, 112690, 112691, 102089

- **Modul de integrare a investitiei in zona:**

Prin caracterul rezidential propus prin acest proiect, se va asigura integrarea zonei în cadrul vecinătăților existente, în care există multe locuințe individuale.

Prin acest PUZ se urmareste realizarea urmatoarelor obiective principale:

-se va asigura funcționarea principală de locuire a zonei studiate, în relatie corecta cu toate functiunile existente in vecinatate;

-se vor asigura fluxurile si circulatia interioara corecte, lesnicioase, in cadrul zonei, precum si necesarul de parcari si spatii verzi, in conformitate cu normele in vigoare;

- prin PUZ, se propune racordarea la rețelele existente în zonă, de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, electrice și telecomunicații; echiparea edilitara a zonei se va realiza cu luarea in considerare a tuturor necesitatilor specifice, conforme cu functiunile, precum si a zonelor de protectie corespunzatoare, cu respectarea normativelor/legislatiei in vigoare;

-amplasarea cladirilor fata de vecinatati, orientarea spatiilor functionale majore fata de punctele cardinale, precum si regimul de inaltime propus, vor respecta legislatia in vigoare;

-de asemenea, si gabaritele spatiilor interioare vor trebui sa asigure un confort interior corespunzator functiunii de locuire.

- Zonele funcționale propuse prin acest PUZ sunt:

-ZL: 9861,00 mp- zona locuinte, servicii, spatii plantate, alei, platforme
-ZCR: 1953,00 mp - zona circulatii rutiere, retele edilitare
Total suprafata incinta = 11814,00 mp

PREVEDERI MINIMALE LA NIVELUL SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

ZL– Zona Locuințe , servicii , spatii plantate,alei, platforme

Generlităţi

Din punct de vedere functional, în zona invecinată sunt locuinte individuale mici, țesutul urban este în general rezidențial, cu echipamente publice aferent, dar există și alte funcțiuni: comerciale, servicii.

Utilizări admise:

(1) Locuințe individuale de mici dimensiuni, cu regim maxim de înălțime P-P+1-2 etaje, în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
(2) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafață mai mică de 150 mp privind: servicii, activități de învățământ, tip grădiniță/afterschool/cluburi pentru copii; activități de sănătate, tip cabinete medicale, centre pentru preluarea analizelor medicale;
(3) Garaje de maxim 2 mașini doar în interiorul loturilor;

(4) Spatii pietonale, spații plantate, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii;
(5) Construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
(6) Lucrări de modificare nestructurale: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistenta a construcției;
(7) Lucrări de reabilitare: reabilitare termica a fațadelor, reabilitarea instalațiilor;

Utilizări admise cu condiționări:

(1) Se recomandă ca în cazul amplasării unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protectie sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
(2) Sunt admise funcţiuni comerciale şi servicii profesionale, numai dacă suprafaţa acestora este mai mica de 150,00 mp (suprafata desfasurată) și nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 21 şi nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare; unitățile de alimentație publică se pot amplasa numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
(3) Schimbarea parţială a destinaţiei locuinţelor, prin integrarea de activităţi pentru servicii specializate şi profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 şi 18.00), cu condiţia asigurării unui acces separat de cel al locatarilor, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare, grădiniță/afterschool/cluburi pentru copii, comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
(4) Panourile publicitare se pot amplasa doar cu condiția respectării „Regulamentului privind publicitatea stradală ";

Utilizări interzise

(1) Activități agrozootehnice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
(2) Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 21;
(3) Spălătorii auto, ateliere mecanice, service auto, tinichigerii, ateliere de tamplarie, benzinării, vulcanizări etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.,

(4) Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
(5) Construcţii provizorii de orice natură, de orice dimensiune şi indiferent de modalitatea lor de montare, cu excepţia amplasării temporare a acestora pe durata unor activităţi sau evenimente desfăşurate pe durată limitată de timp;
(6) Platforme de precolectare deşeuri urbane.

Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
(1) Autorizarea executării **parcelărilor noi**, în baza prezentului regulament, este permisă dpdv al suprafeței, formei, dimensiunilor, numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:
a) front la strada de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
b) suprafaţa minima a parcelei de 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
c) adâncime mai mare sau cel puţin egala cu lăţimea parcelei.
(2) Pentru parcelările realizate prin divizarea unor terenuri sau prin reconfigurarea unor terenuri alipite, sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent;
(3) Pentru **parcele existente** - Parcelele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafaţă, cf. alin. (1)) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentaţii de urbanism de tip P.U.D.;
(4) **Parcelele existente** care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate (cele referitoare la suprafață) pot deveni construibile numai prin divizare şi comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Alinierea construcţiilor faţă de străzile de acces:
Fata de drumul de acces se va pastra o distanta de minim 6,00 m pentru loturile 1-8 si de 7,00 m pentru loturile 10-13.

Amplasarea construcţiilor faţă de limita posterioară a loturilor: min. 3,0 m;

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale loturilor:
- pe o latura distanta minima va fi de 1,0 m, iar pe latura opusa va fi de min. 3,00 m pentru a se putea asigura accesul in portiunea de 3,00 m a unui autovehicul (interventie sau parcare in incinta), pentru locuinte izolate, iar pentru locuintele cuplate se va reduce distanta de 1,00 m, datorita alipirii celor doua constructii.

În cazul investitiilor importante ca functiune, volum, suprafata afectata, regimul de construire se va stabili prin PUD_numai dacă condiţiile sunt îndeplinite cumulativ *;

** cu exceptia investitiilor pentru care conform legislatiei specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesara elaborare P.U.Z.*

- Între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării. Pentru obtinerea insoririi se poate proceda la amplasarea decalata a cladirilor de pe loturile invecinate, astfel evitand umbrirea fatadelor situate de o parte si alta a limitei de vecinatate..

Circulaţii şi accese

(1) Autorizarea executării construcţiilor care prin destinaţie necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public - in incinta proprietate.
(2) Parcela este construibilă dpdv al acceselor numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
(3) pentru toate categoriile de constructii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
(4) Pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele, accesul carosabil şi semicarosabil în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m, acestea vor avea doua fire de circulatie cu suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
(5) Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie sa fie păstrate libere în permanenţă;
(6)In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice (spatii comune) a persoanelor cu dificultăţi de deplasare;
(7) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lăţime de minim **3,5 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiţii;
(8) În cazul fronturilor continue la stradă/ construcţiilor ce formeaza curţi interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lăţime minima de 3,0 m şi înălţime de 3,5 m;
(9) Lucrările de amenajare ale acceselor pietonale şi carosabile realizate pe teren proprietate privată se suportă în întregime de beneficiar.

Staționarea autovehiculelor

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții de locuințe	- 1 loc parcare /1 locuință unifamilială cu lot propriu;
Construcții comerciale, servicii	- 1 loc parcare la 100 mp suprafata desfasurată a constructiei pentru unitati de pana la 100 mp suprafata desfasurata; - la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Construcții de sănătate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate

(1) Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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.

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **12,0m (la coama) si 9,50 m - la streasina sau cornisa**, echivalentul regimului de înălțime **P+2**;

Aspectul exterior al clădirilor

(1) Arhitectura noilor clădiri va ține seama de încadrarea în ţesutul urban, se va integra în caracterul general al zonei, şi se va armoniza cu caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte:

- **volumetria**: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relaţie cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidenţierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura faţadelor**: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forţă verticale şi orizontale şi ca frecvenţă a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătăţile imediate ca proporţii ale elementelor arhitecturale etc;
- **materiale de construcţie**: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, prin integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcţiei iniţiale în caz de refacere şi extindere, acolo unde este cazul;
- **culoare**: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianţei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului faţadelor, acolo unde este cazul;

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
BACALU D. MIHAI PUIU
GALAŢI, STRADA BRĂILEI NR.1, BLOC I, SCARA 5, APART. 2
TEL. 0749 061 898

Condiţii de echipare edilitară

(1) Este obligatorie racordarea construcţiilor noi la toate utilităţile disponibile în zonă.
(2) Autorizarea construcţiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la reţelele de utilitati şi dacă şi capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori, precum si posibilitatea realizarii echiparii in regim individual, pana la realizarea posibilitatilor tehnice de racordare la sistemul centralizat..
(3) In ceea ce priveşte echiparea edilitară, în zona există reţele de alimentare cu apă, gaze, electricitate la care se vor face extinderi de reţele sau măriri de capacitate a acestora, precum şi racordarea pentru construcţiile propuse pe cheltuiala beneficiarilor. Prin sistematizare verticală se va rezolva şi evacuarea apelor meteorice la reţeaua de canalizare existentă.
(7) Parcela pentru care se solicită echiparea în sistem individual (pentru alimentare cu apă și canalizare) trebuie să aibă acces la un drum public modernizat;
(8) La clădirile dispuse pe aliniament (daca este cazul), racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
(9) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spaţiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare; se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere;
(10) Reţelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
(11) În conformitate cu Directivele Europene, se recomandă ca noile construcții să folosească surse de încălzire regenerabile;
(12) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
(13) Toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat; noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă şi o reţea de videocomunicaţii conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branşament la reţeaua cablată; se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă;
(14) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă/canalizare, energie electrică, telecomunicaţii, a automatelor pentru semnalizare rutieră; montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nişe ale construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor; în mod excepţional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente reţelei de distribuţie a energiei electrice, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor 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;

(15) Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicaţii, a elementelor de semnalizare de orice fel; de asemenea, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobila pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale, cu excepţia telecomunicaţiilor speciale;

(16) Se va asigura un iluminat adecvat funcţiunii şi asigurării securităţii circulaţiei în zonă;

(17) Se vor respecta normele de protecţie sanitară şi tehnologică privitoare la amplasarea construcţiilor faţă de reţelele edilitare importante, în special faţă de liniile electrice aeriene; amplasarea construcţiilor şi realizarea amenajărilor în proximitatea acestor reţele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

Referitor la asigurarea echipării edilitare, Hotararea Guvernului nr. 525 din 27.06.1996, republicata si actualizata, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, prevede:

Art. 13

"(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi."

Art. 28 "Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar."

Spatii libere şi spatii plantate

(1) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;

(2) Curţile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantaţii decorative, inclusiv pe faţade;

(3) Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

(4) Elementele fixe de mobilier urban din spaţiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleaşi avize de specialitate ca şi construcţiile;

(5) Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;

(6) Terenul amenajat ca spaţii de joaca, de odihnă şi grădini de faţadă decorative va reprezenta cel puţin 40% din suprafaţa totală a terenului liber;

(7) în orice operaţiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spaţii minim 10% să fie destinate folosinţei în comun;

(8) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare

(9) procentul minim de spatii plantate in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Functiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Construcţii comerciale	**10%**
Construcţii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecţie **10%**
Construcţii de locuinţe	**20%**

Împrejmuiri

(1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile noului cod civil cu privire la zidul comun;

(2) În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălţimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de min. 0.40 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat/plasă metalică/șipcă lemn cu interspații şi vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălţime diferită în cazul reconstrucţiei sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

(3) Stâlpii de susţinere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate;

(4)Porţile se vor armoniza cu împrejmuirea;

(5)Pe limitele laterale şi posterioare, gardurile vor fi opace şi vor avea înălţimea maximă de 2.00 metri;

(6) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din poli carbonat, pvc și alte materiale asemenea, cu durată redusă de exploatare.

(7) Construcţiile publice vor putea face excepţie ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

În conformitate cu prezenta documentatie de urbanism se stabileste pentru zona studiata **procentul maxim de ocupare al terenului**
P.OT.: 30% (locuinte), 20% (servicii), iar coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T.: 1,2 (locuinte) si 1,0 (servicii)

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

P.O.T. ŞI C.U.T. SE POT DIMINUA FAŢĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ŞI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA. PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA, PRIN PUZ.

(1) În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent.

(2) În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa subsolului (demisolului) care intra in calculul ariei desfasurate construite, conf. legii 350/2001, mansardelor, precum şi a etajului retras suplimentar.

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

Capacităţi de transport admise

(1) Capacitatea de transport a străzilor din zona de studiu este pentru transport auto de până la 3,5 t..

(2) Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin P.U.Z. şi regulament local de urbanism aferent, în conformitate cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 care aprobă "*Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal*", pe zone şi subzone funcţionale.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
BACALU D. MIHAI PUIU
GALAȚI, STRADA BRĂILEI NR.1, BLOC I, SCARA 5, APART. 2
TEL. 0749 061 898

ZCR- Zona Circulații rutiere

Generlități

Utilizări admise

(1) Se admit urmatoarele functiuni:
- căi de comunicatie rutiera și constructiile aferente;
- retele tehnico-edilitare;
- parcaje publice (dupa caz)

Utilizări admise cu condiţionări

(1) Pentru toate constructiile, instalatiile și amenajarile aferente se vor obtine avizele/acordurile de protectie specificate prin R.G.U. și legislatia în vigoare;
(2) Spatiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U);
(3) Parcajele publice (dupa caz), vor fi plantate și inconjurate de gard viu de minim 1,20 metri inaltime;
(4) Panouri independente de reclama publicitara, care vor respecta regulamentul aprobat de Consiliul local.

Utilizări interzise

(1) Orice utilizari care afecteaza buna functionare și diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
(2) Orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor in zona, pentru modernizarea intersectiilor, precum și pentru realizarea spatiilor de parcare;
(3) Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari și dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
(4) Panouri independente de reclama publicitară.

Accese carosabile:

(5) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime carosabila de minim **3.0** metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de intoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;

(6) Pentru functiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
(7) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
(8) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lătimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
(9) 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.
(10) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decat locuirea, cu lătime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei conditii.

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

Stationarea autovehiculelor
(14) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
(15) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
(16) Suprafețele parcajelor (dupa caz) se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

SzTE - Echipare tehnico-edilitară

Generlități

Echiparea edilitară din zonă este asigurată astfel:

1) rețele de apă, se vor realiza prin extinderea celor existente in intravilanul invecinat cu zona studiata.

2) reteaua electrica – se va realiza prin extinderea celor existente (se propune realizarea unui bransament din reteaua de 20Kv si printr-un post trafo aerian se va realiza transformarea in curent de joasa tensiune de 0,4 Kv), pe baza unui studiu de solutie care se va intocmi de personal specializat si autorizat.

Subzona SzTE nu este identificata distinct, deoarece este aferenta numai echipamentelor retelelor edilitare.

3) canalizarea se va rezolva in sistem individual printr-un bazin etans vidanjabil, pana la definitivarea canalizarii la nivelul localitatii.

Utilizări admise

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

Utilizări admise cu condiţionări

(1)Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi;
(2)În cazul unor investiţii (parcelări, ansambluri de locuinţe, construcţii 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 finanţare, autorizarea executării construcţiei nu se va face decât după asigurarea surselor de finanţare necesare;
(3)Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare (dupa caz), la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor in zonele cu trafic rutier si redus, in zonele de parcare pentru autoturisme precum si pentru alei pietonale si 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 şi dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse;

(5)Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public; platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune;

(6)Autorizarea construirii în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil şi există condiţii de asigurare a echipării edilitare necesare.

Utilizări interzise

(1)Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

Şef proiect,
Arh. Mihai Puiu Bacalu