NEU BAU IST MACHBAR

URBANISTI.RO
City Planning & Design S.R.L.

urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA"

investitie : **JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) - DRUM**

beneficiar : **PLETEA MARIUS ALEXANDRU**

NEU BAU IST MACHBAR

sediu social
JUD. GALATI, MUN. GALATI,
STR. TRAIAN NR. 34,
BL. 40APT SC. 4 PARTER AP. 32
cod unic de inregistrare
46597170
nr. ordine in registrul comertului
J17/1405/04.08.2022
contact
+40 (748) 158 275
neubau.ist.machbar@gmail.com

URBANISTI.RO
City Planning & Design S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3
B-DUL RAMNICU SARAT NR. 23,
CAM.1 BL. 11 SC. 1 ET. 5 AP. 20
cod unic de inregistrare
45725203
nr. ordine in registrul comertului
J40/3901/2022
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

FOAIE DE GARDA

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)**
pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA"

JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) - DRUM

proiect nr : **020 / 2022**

beneficiar : **PLETEA MARIUS ALEXANDRU**

proiectant de urbanism : **NEUBAU IST MACHBAR S.R.L.**
m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)

URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN SRL
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urb. Andrei Stefan SABAU

proiectant retele edilitare : **STEELBIM DETAIL SRL**
ing. Cristina GHEORGHE

TABEL RESPONSABILITATI

sef proiect : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)**

proiectant (urbanism) : **m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**
m. urb. Andrei Stefan SABAU

proiectant (retele edilitare) : **ing. Cristina GHEORGHE**

desenator : **m. urb. Andrei Stefan SABAU**

NEU BAU IST MACHBAR
sediu social
JUD. GALATI, MUN. GALATI,
STR. TRAIAN NR. 34,
BL. 40APT SC. 4 PARTER AP. 32
cod unic de inregistrare
46597170
nr. ordine in registrul comertului
J17/1405/04.08.2022
contact
+40 (748) 158 275
neubau.ist.machbar@gmail.com

URBANISTI.RO
City Planning & Design S.R.L.
urbanisti.ro
sediu social
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3
B-DUL RAMNICU SARAT NR. 23,
CAM.1 BL. 11 SC. 1 ET. 5 AP. 20
cod unic de inregistrare
45725203
nr. ordine in registrul comertului
J40/3901/2022
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU
I.2. Baza legala a elaborarii RLU
I.3. Domeniul de aplicare al RLU

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
II.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
IV.2. C – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
IV.3. V – Zonă spații verzi

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

NEU BAU IST MACHBAR
sediu social
JUD. GALATI, MUN. GALATI,
STR. TRAIAN NR. 34,
BL. 40APT SC. 4 PARTER AP. 32
cod unic de inregistrare
46597170
nr. ordine in registrul comertului
J17/1405/04.08.2022
contact
+40 (748) 158 275
neubau.ist.machbar@gmail.com

URBANISTI.RO
City Planning & Design S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. BUCURESTI, SECTOR 3
B-DUL RAMNICU SARAT NR. 23,
CAM.1 BL. 11 SC. 1 ET. 5 AP. 20
cod unic de inregistrare
45725203
nr. ordine in registrul comertului
J40/3901/2022
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM.

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM si face parte integranta din acesta.

RLU aferent PUZ. reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Certificatul de Urbanism nr. 55 din 16.02.2022 emis de Primaria Comunei Vânători pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM
- Avizului de Oportunitate nr. 6877 din 24.05.2022 emis de Primaria Comunei Vânători pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM
- Reglementarile cuprinse in documentatia de urbanism „Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism" nr. 622/2005 aprobata prin H.C.L. Vânători nr. 34 / 2008, H.C.L. Vânători nr. 61 / 2018, H.C.L. Vânători nr. 60 / 2019

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare. El intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local al Comunei Vânători si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor legale prevazute in Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

R.L.U. este elaborat in conformitate si cu urmatoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR 525/27 iunie 1996 (publicata in Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat si completat prin HG 490/2011
- Continutul tehnic si structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicata
- Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare. HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor
- Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat in Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM, cu zona de studiu inclusa in extravilan, teren arabil, iar zona de nord a terenurilor cu NC 102675 și 104669 sunt încadrate în intravilan TRUP B2 UTR 17, asa cum este definita prin documentatia de urbanism urbanism „Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism" nr. 622/2005 aprobata prin H.C.L. Vânători nr. 34 / 2008, H.C.L. Vânători nr. 61 / 2018, H.C.L. Vânători nr. 60 / 2019. Conform PUG Comuna Vânători, zona de studiu face parte din extravilan, teren arabil, iar zona de nord a terenurilor cu NC 102675 și 104669 sunt încadrate în intravilan TRUP B2 UTR 17.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 6877 din 24.05.2022 emis de Primaria Comunei Vânători si figurat in plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intregul teritoriu studiat, de omogenitatea functionala a fiecarei zone de configuratia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate care trebuie obtinut.

RLU stabileste reglementari specifice pentru fiecare zona functionala din teritoriul PUZ. Ele sunt detaliate in cadrul Cap. IV din RLU

Terenurile cuprinse in teritoriul PUZ fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din :

- Terenuri apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice
- Terenuri apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ – teritoriale

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

a) Pe teritoriul studiat aferent documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM este permisa autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificarile si completarile ulterioare
b) Autorizarea lucrarilor de construire se va realiza in conformitate cu avizul autoritatii competente pentru protectia mediului
c) Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului
d) In perimetrul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor HG Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
e) Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zonele de locuire și funcțiuni complementare se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare
f) Cladirile cu destinatie de locuire și funcțiuni complementare vor fi prevazute cu recipienti pentru colectarea deseurilor, preponderent pentru colectarea selectiva
g) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
h) Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona conectarea la rețeaua de canalizare, ulterior extinderii acesteia
i) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

a) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionata de asigurarea cailor de acces, a dotarilor publice si a echipamentelor tehnice necesare functionarii coerente a zonei
b) Dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, precum si in urmatoarele situatii :
    - existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate
    - prezenta unor vestigii arheologice
    - existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului
    - existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
    - existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren
c) Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice

d) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare
e) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe imobile grevate de zonele de protectie ale retelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrica) se va face doar cu avizul detinatorilor de retele
f) In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

a) Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim izolat sau cuplat, in functie de specificul zonei si de prevederile prezentului RLU
b) Amplasarea constructiilor se face respectand una din urmatoarele conditii :
   - Daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat
   - Daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul cladirii existente
     NOTA : Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile prezentului RLU cu privire la relatia dintre regimul de construire si deschiderea parcelei, detaliate in functie de subzona functionala;
c) Distantele cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre cladirile aflate pe aceeasi parcela, vor respecta retragerile care decurg din necesitati de igiena (buna iluminare a constructiilor), in general in functie de inaltimea constructiilor ; in toate situatiile se vor respecta retragerile definite in Noul Cod Civil care decurg din servitutile de vedere, precum si cele prevazute in prezentul RLU
d) Se vor respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU
e) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta conditiile de scurgere a apelor, servitutile de vedere si servitutile generate de prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
f) Se recomanda, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
g) Distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure spatiile minime necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU ; de asemenea, distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure conditiile de iluminare naturala, de insorire, de salubritate, de securitate in caz de seism, conform legislatiei in vigoare

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) Este obligatorie asigurarea a cel putin unui acces carosabil pentru fiecare parcela ; de regula, acest acces se va realiza direct din drumul public si va avea o latime minima de 4,0m ; se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public ; latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 4,0m
b) Caracteristicile acestor accesuri trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice
c) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
d) Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public
e) Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare ; suprafetele parcajelor se

determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare; staționarea autovehiculelor se va realiza pe arterele amenajate cu spații de parcare laterale

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

a) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona.
b) Autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare, gaze si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. Este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reteaua publica ulterior extinderii.
c) Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. In cazul cladirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publica.
d) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice lucrarile de constructii pentru realizarea/ inlocuirea / extinderea retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.
e) Liniile electrice aeriene de medie tensiune al caror traseu nu se afla pe domeniul public, este necesar sa fie inlocuite cu linii electrice subterane. Pana la montarea retelelor electrice aeriene in subteran se va respecta distanta de protectie si distanta de siguranta impusa de lege (conform NTE-003/04/00).
f) La executarea retelelor electrice se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte: apa, canalizare, gaze, cabluri electrice, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare pentru montarea acestora, precum si distantele de siguranta intre aceste retele, cu respectarea distantelor de securitate prevazute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura”, precum si distantele prevazute in Normativul NTE007- 2008.
g) Alimentarea constructiilor cu energie electrica in sistem individual este recomandata prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis.
h) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
i) Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, gaze, telecominicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare 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 retelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
j) La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice.
k) Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
l) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
m) In zonele cu lotizari neconstruite se va asigura extinderea retelelor edilitare pe traseul drumurilor publice, dimensionate pentru capacitatea totala a viitorilor consumatori. Executarea retelelor subterane se va realiza anterior modernizarii strazilor.
n) Se recomanda proiectarea combinata, respectiv amenajarea de bazine de retentie a apelor din precipitatii in zonele de spatiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atat varfurile precipitatiilor cu caracter torential produse in ultimul deceniu cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.
o) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie

electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare; amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

a) Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a OUG 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
b) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil ; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
c) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate;
d) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
e) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei ; se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
f) Pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
g) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
h) Parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.
i) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

a) Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24 / 2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica
b) Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala
c) In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora
d) Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatiei acestora
e) Proprietarii si administratorii spatiilor verzi private de mari dimensiuni situate in interiorul parcelelor au obligatia intretinerii si conservarii acestora
f) Imprejmuirile vor fi tratate in functie de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejmuirea catre domeniul public, cat si imprejmuirea catre vecini ; ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata în cadrul PUZ se afla în Jud. Galati, Comuna Vânători, la limita sudică a intravilanului existent, la sud de calea de circulație Strada Prunului / DC3A. Terenurile ce fac obiectul PUZ sunt accesibile prin Strada Prunului / DC3A (nord) si printr-o alee de acces (est). Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 20.601,00mp.

Conform documentatiei „Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism" nr. 622/2005 aprobata prin H.C.L. Vânători nr. 34 / 2008, H.C.L. Vânători nr. 61 / 2018, H.C.L. Vânători nr. 60 / 2019, zona de studiu PUZ este inclusa in extravilan, teren arabil, iar zona de nord a terenurilor cu NC 102675 și 104669 sunt încadrate în intravilan TRUP B2 UTR 17.

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone functionale.

In plansa *U2 : Reglementari Urbanistice - zonificare* sunt specificate zonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- **L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
- **C – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**
- **V – Zonă spații verzi**

Pentru fiecare zona functionala regulamentul este structurat astfel :

GENERALITATI

UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 1 Utilizari admise
- Art. 2 Utilizari admise cu conditionari
- Art. 3 Utilizari interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament / fata de caile de circulatie aflate in domeniul privat
- Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art. 8 Circulatii si accese
- Art. 9 Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 12 Echiparea edilitara
- Art. 13 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 Imprejmuiri

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV.1. L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITATI

Zona de activități de locuire și funcțiuni complementare ocupa zona centrală, nordică și sudică a zonei de studiu, cu imobilele identificate cu NC 102557, 102558, 102674, 102675, 104669, 104670, 104671, 104672, 104673, 104674, 104675.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) locuinte individuale mici cu maxim P+1 E+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
b) anexe gospodarești;
c) dotari publice specifice zonei rezidentiale: amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, împrejmuiri, lucrari tehnico-edilitare;
d) scuaruri publice;
e) case de vacanta, weekend;
f) lacașuri de cult;
g) modernizari și reparatii la cladirile existente;
h) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare.

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) se admit functiuni comerciale, servicii profesionale, alimentatie publica și mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depașeasca 100,00 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 și sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și productie
b) anexele gospodarești var respecta normele sanitare in vigoare (O.M.S. nr. 536/1997), este interzisa amplasarea acestora la frontul strazii cu exceptia garajelor;
c) orice interventii in zona protejata se va aviza in conditiile legii;
d) orice interventii in zonele cu restrictii pentru construit, se va realiza in conformitate cu cerintele specific impuse de studiile geotehnice; de cerintele detinatorilor retelelor tehnice, sau de normele sanatate si de mediu;
e) se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport - cu respectarea conditiilor inscrise in Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale).
f) drumurile propuse pe trasee noi au caracter orientativ, insa in momentul emiterii certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire se va tine cont de posibilitatea realizarii acestor drumuri in urmatorii ani, recomandandu-se neocuparea acestor trasee cu constructii permanente;
g) in cazul cand un investitor achizitioneaza mai multe parcele vecine și realizeaza un P.U.Z., traseul acestor drumuri propuse prin P.U.G., poate fi modificat, pastrandu-se insa, continuitatea și legaturile acestuia cu celalalte drumuri din trama stradala majora;
h) mansardarea cladirilor existente se va realiza cu conditia ca suprafata acesteia sa nu depașeasca mai mult de 60% aria nivelului curent;

i) pentru zonele noi introduse in intravilan, se var elabora PUZ-uri in situatiile in care sunt necesare (re)parcelari, se doreste asigurarea acceselor sau a echiparii edilitare pentru mai multe parcele. PUZ-urile var respecta prevederile RLU aferent PUG.
j) se admit cladiri colective (blocuri de locuinte) sau institutii publice și de turism/agrement, cu conditia ca acestea sa nu depașeasca P+2 nivele și sa se întocmeasca un PUZ sau PUD dupa caz.
k) se admit cladiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maxima de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuintelor invecinate și la minim 25 m de cladirile din zona IS.
l) se admite autorizarea executarii de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesita volum mare de transport, iar atat activitatea, cat și depozitarea materialelor se realizeaza în exclusivitate in interiorul cladirilor.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) activitati 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 și productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
b) depozitare en-gros;
c) depozitari de materiale refolosibile;
d) platforme de precolectare a deșeurilor;
e) depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
f) activitati productive care utilizeaza pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice;
g) statii de betoane;
h) autobaze;
i) statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
j) spalatorii chimice;
k) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
l) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice;
m) anexe pentru creșterea animalelor pentru productie;
n) autobaze și statii de intretinere auto;
o) in apropierea cimitirelor-pe o distanta de 50 metri, masurata de la gardul cimitirului (atunci cand acesta nu este delimitat de o cale de comunicatie rutiera) nu se permit decat reparatii curente la cladiri existente;
p) protectia retelelor electrice conform reglementarilor in vigoare-zona de protectie este fixata de catre organismele abilitate la autorizarea constructiilor;
q) protectia sanitara a surselor de apa in zona de protectie sanitara cu regim sever, dimensionata și imprejmuita in conformitate cu H.G.R. nr. 101/3.04.1997;
r) protectia cursurilor de apa conform Legii Apelor nr. 107/1996.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) Se vor mentine caracteristicile parcelarului existent, pentru noile parcelari se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Regmul de construire	Dimenisiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimenisiune minimă în alte zone	
	Suprafață (mp)	Front (m)	Suprafață (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12

Izolat	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	-	-

Parcela de colt: - suprafata minima de teren se reduce cu 20%, frontul minim la strada se reduce cu 25%.

b) se considera a fi construibile parcelele care au adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

a) se va respecta caracterul zonei protejate prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament, caracteristic strazii respective
b) in zonele pantial construite, unde se pot deduce alinieri caracteristice pentru strada respectiva se va pastra aceasta retragere, recomandandu-se a se asigura o retragere minima de 3,00 metri fata de aliniament;
c) constructiile noi dispuse la drumul national vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 metri, avand obligativitatea de a amenaja acest spatiu ca spatiu plantat;
d) este interzisa crearea de noi calcane;
e) distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
f) cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,00 metri pe strazi de categoria III și 5,00 metri pe strazi de categoria II și I;
g) cladirile se pot dispune pe aliniament cu exceptia celor a carer inaltimea depașește distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltimea și distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri;
h) in toate zonele de extinderi noi conform P. U.G. sunt prezentate urmatoarele conditionari: cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 3,0 metri pentru a permite in viitor parcarea mașinilor in afara circulatiilor publice și pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protectie;
i) in cazul cladirilor înșiruite, pe parcelele de colt, nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).
j) se va respecta caracterul general al strazii respective.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a) Cladirile care vor fi dispuse izolat pe parcela, vor pastra o retragere minima de 0,60 metri fata de o limita laterala, conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala vor pastra o distanta de minim 4,00 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Aceasta distanta se poate reduce cu avizul pompierilor. In cazul realizarii unei ferestre pentru vedere sau baleen distanta fata de limita laterala se va majora la 2,00 metri, conform Codului Civil;
b) Cladirile cu regim de inaltime mai mare de P+1 E+M, care vor fi dispuse izolat pe parcela, se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornișa, dar nu mai putin de 3,00 metri.
c) retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornișa, dar nu mai putin de 3,00 metri și nu mai mult de 40,00 metri fata de aliniament, pentru locuinte;
d) in cazul constructiilor izolate, picatura streșinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
e) in regim grupat cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata și se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornișe in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,00 metri;
f) in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
g) in regim continuu cladirea construita in regim înșiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15,00 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele Strazi;

h) in cazul segmentarii înșiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornișe in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 metri;
i) se va respecta aceleași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
j) în cazul loturilor putin adanci se accepta pozitionarea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei, numai în cazul în care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar prelungirea/modernizarea respecta înaltimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila în cazul unor anexe și garaje;
k) amplasarea constructiilor în zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
l) amplasarea anexelor gospodarești, precum și a fantanilor, closetelor etc. se va face la distanta fata de împrejmuirea vecina, distante care sa respecte normele de igiena și cele P.S.I..

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

a) distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înaltimea la cornișa a cladirii celei mai înalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 3,00 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

a) parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate.
b) se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotarile publice, spatiile comerciale si locuinte;
c) de asemenea, pentru dotarile publice și spatiile comerciale este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.
b) platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spatiu verde și stationare auto);
c) număr locuri de parcare:
    i. constructii de locuințe :
        - cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
        - cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu și lot folosit Tn comun;
        - cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces și lot în comun.
        - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) In zonele cu restrictii pentru constructii, regimul de înaltime maxim admis va fi reglementat de studiului geotehnic.
b) înaltimea la cornișa a cladirilor va fi de P+1 E+M (10,00 metri)
c) se admit depașiri de 1-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) noile constructii se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutra care sa nu deprecieze valoarea peisajului;

b) amplasarea noilor constructii nu va obtura vizibilitatea sau accesul catre elementele valoroase construite sau de peisaj;
c) este interzisa utilizarea vizibila din spatiul public a materialelor pentru constructii provizorii: azbociment, carton asfalt, material plastice, etc.;
d) este interzisa folosirea materialelor reflectorizante, a finisajelor noi pe fatadele vizibile din spatiul public (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate). Este interzisa imitarea materialelor naturale;
e) constructiile prefabricate din beton armat aparent, constructiile tip container și constructiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spatiul public;
f) nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate, în conformitate cu traditiile locale și cu cladirile vecine;
g) nu se admit turnuletele sau lucarnele nespecifice zonei;
h) învelitoarea se va conforma și ea traditiei locale, fiind alcatuita din materialele traditionale (ceramica si lemn, sau tigla metalica). Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastic, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, straine de traditia locala;
i) în cazul interventiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relatiei între cladirea propusa și cele învecinate prin desfășurate de front, din care sa reiasa înaltimile, golurile, culorile etc.;
j) elementele adiacente constructiei (terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul traditiei locale. Nu se admit balușri sau ornamente din material plastic;
k) garajele și anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principala.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

a) se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa și canalizare și cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara;
b) toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
c) la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
d) se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în reteaua de canalizare;
e) toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
f) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
g) în cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada,
b) spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
c) pentru locuinte se va asigura un spatiu plantat de minim 25%;
d) se vor identifica, proteja și pastra în timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti, avand peste 4,00 metri înaltime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 5 arbori în perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere sau pe parcela respectiva;
e) se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului și pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ART. 14 IMPREJMUIRI

a) în cadrul zonei protejate cu valoare istorica se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea sa fie transparente și sa aiba un soclu opac de maxim 0,50 metri catre strada;
b) împrejmuirile spre strada vor avea șnalțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,50 metri; gardurile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace cu înalțimi de maxim 2,00 metri.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

a) POT maxim = 30%
b) în zonele cu restricții pentru construit se vor respecta condiiile impuse de studiile de specialitate;

ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) CUT maxim = 0,90

IV.2 C – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

GENERALITATI

Zona functionala bordeaza zona de studiu PUZ pe toate laturile. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt : DJ Strada Prunului / DC3A, aleea de acces (NC 102556), aleea de acces (NC 104676 și 101220).

Functiunea dominanta a zonei :

- Cai de comunicatie si constructii aferente

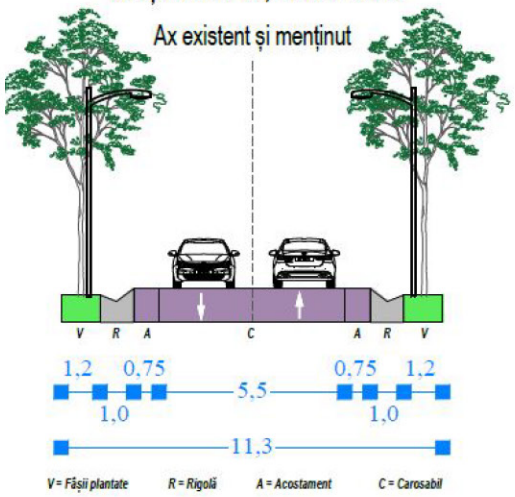
Functiuni complementare :

- Servicii compatibile functiunii de baza
- Retele tehnico-edilitare

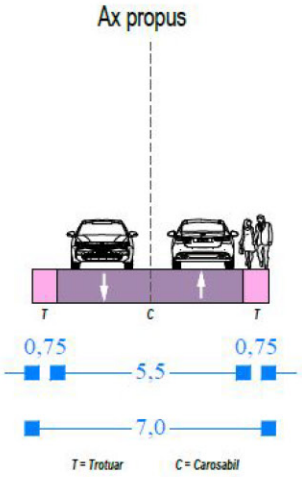
Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :

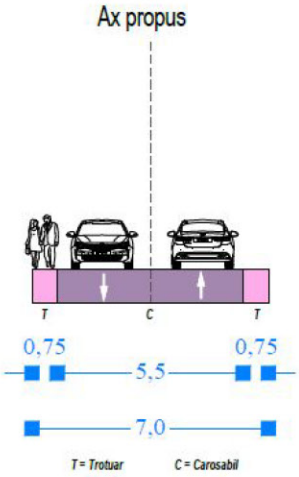
Profil propus DC 3A - Str. Prunului
Conform PUG Com. Vânători
Secțiune A - A, scara 1:250



Profil propus alee de acces
(NC 102556)
Secțiune B - B, scara 1:250



Profil propus alee de acces
Secțiune C - C, scara 1:250



Se propune modernizarea DC 3A, modernizarea aleilor de acces (imobilele cu NC 104676, NC 101220 și NC 102556) și reglementarea unor prospecte pentru circulația carosabilă și pietonală conform normelor în vigoare, Reprofilarea DC3A și a aleii de acces NC 102556 la un prospect care să răspundă normelor în vigoare privind circulația rutieră și pietonală, definirea reglementărilor urbanistice pentru asigurarea circulației auto, pietonale și acces la drumul public pentru imobilele cu NC 102557, NC 102558, NC 102674 și NC 102556.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) circulatii carosabile
b) circulatii pietonale
c) circulații ciclabile
d) refugii si treceri pentru pietoni
e) parcaje publice si spatii de stationare
f) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
g) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
h) intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”
i) lucrari de terasament
j) lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
b) spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
c) incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

d) Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
e) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
f) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Fara obiect.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

a) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
b) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare
b) Stationarea autovehiculelor in afara parcelelor se va realiza in spatiile de parcare amenajate conform legii, fara a stanjeni circulatia pietonilor si a celorlalte autovehicule.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m
   NOTA : Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament
b) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

b) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

IV.3. V – ZONĂ SPAȚII VERZI

GENERALITATI

Aceasta zona este aferentă spațiilor verzi și de protecție a infrastructurii tehnice majore (zonei non-aedificandi aferentă zonelor de siguranță și protecție a liniilor electrice aeriene LEA).

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) spatii plantate
b) spatii plantate cu rol de protectie
c) circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente
d) spatii pentru administrare si intretinere
e) constructii si instalatii tehnice

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
b) se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi
c) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
d) se interzice diminuarea suprafetelor plantate si a spatiior verzi, realizarea oricaror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde
e) se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) nu este cazul

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

a) se va asigura accesul din circulatiile publice catre aleile ocazional carosabile pentru intretinere si accesul la instalatii tehnice.
b) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
c) este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor.
d) suprafetele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate si vor avea asigurata colectarea si evacuarea apelor meteorice.

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) nu este permisa stationarea autovehiculelor

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) P (parter) – 6m la coama / atic fata de cota ± 0,00

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) conform normelor tehnice

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

a) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in reteaua publica.
b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
c) se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei.
d) pentru constructiile care necesita racordare la reteaua de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona
e) retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare
f) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
g) se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor.
h) colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona.
i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde
j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice.
b) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de aceastea.
c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 14 IMPREJMUIRI

a) este recomandabil sa nu existe imprejmuire decat daca normele tehnice o impun.
b) daca este necesara, imprejmuirea catre domeniul public va avea inaltimea maxima de 1,50m.
c) pentru gard se va folosi una dintre urmatoarele formule:
    i. soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de max. 60 cm inaltime. soclul va fi prevazut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
    ii. gard din plasa de sarma dublat de vegetatie – gard viu, plante agatatoare, vita de vie etc.
d) se interzic gardurile inalte si opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, PVC sau sticla armata.
e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

b) POT maxim = 10%

ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) CUT maxim = 0.2

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM, modifica si reglementeaza o portiune din extravilanul Comunei Vânători, teren arabil, asa cum este definita prin documentatia de urbanism „Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism" nr. 622/2005 aprobata prin H.C.L. Vânători nr. 34 / 2008, H.C.L. Vânători nr. 61 / 2018, H.C.L. Vânători nr. 60 / 2019.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza zone functionale noi, distincte. Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T.25/4, P24, LOT 1/1 (NC 104669), LOT 1/2 (NC 140670), LOT 1/3 (NC 140671), LOT 1/4 (NC 140672), LOT 1/5 (NC 140673), LOT 1/6 (NC 140674), LOT 1/7 (NC 140675), LOT 1/8 (NC 140676) – DRUM instituie urmatoarele zone functionale care insumeaza 20.601,00mp :

- **L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
- **C – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**
- **V – Zonă spații verzi**

Sef proiect,
master urbanist
Atanasia MANDRU (STOICA)

Intocmit,
master urbanist
Andrei Stefan SABAU

Intocmit,
master urbanist
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)