



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-
alati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL GALAȚI

Contractant: ARHIPOLIS S.R.L.

Proiect nr: 64/2018

**ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
- ȚIGLINA I - SISTEMATIZARE ZONA
COLEGIULUI NAȚIONAL MIHAIL KOGĂLNICEANU**

MUNICIPIUL GALAȚI

ETAPA II

**ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI A REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT PUZ**

FAZA II.1.

PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Data: 2018

Rev 2019



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galați, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

FOAIE DE PREZENTARE

<u>DENUMIREA LUCRĂRII:</u>	ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ȚIGLINA I - SISTEMATIZARE ZONA COLEGIULUI NAȚIONAL MIHAIL KOGĂLNICEANU
<u>AMPLASAMENT:</u>	Municipiul Galați, Județul Galați
<u>ACHIZITOR:</u>	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL GALAȚI
<u>PROIECT NR.:</u>	64/2018
<u>DATA ELABORĂRII:</u>	08.2018/rev 2019

Etapa II :	ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI A REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
Faza II.1.:	<i>PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE</i>

TABEL RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT URBANISM:	SC. ARHIPOLIS S.R.L.
ȘEF PROIECT:	ARH. MEDRIHAN SILVIA



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. **3320**
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

COLECTIV DE ELABORARE

pentru

PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE


Experți cheie:

Urbanism - arh. Medrihan Silvia

Infrastructura edilitara - ing. Mogos Emilia

Protectia mediului - ing. Radu Daniela / S.C. Danias SRL

Consultarea populatiei - urb. Marius Baciu

	<p style="text-align: right;">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p style="text-align: right;">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	--

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

- U0.1 – Încadrare în PUG mun. Galati
- U0.2 – Extras din PUG mun. Galati
- U0.3 – Plan de incadrare in zona
- U1 – Situatie existenta
- U2.1 – Reglementari urbanistice zonificare
- U2.2 – Reglementari urbanistice circulatii
- U2.3 – Reglementari profile stradale
- U2.4 – Reglementari profile stradale
- U2.5 – Reglementari profile stradale
- U3 - Reglementări -echipare edilitară – plan coordonator
- U3.1 - Reglementări -echipare edilitară – rețele distribuție apă rece și canalizare
- U3.2 - Reglementări -echipare edilitară – rețele distribuție apă caldă și termoficare
- U3.3. - Reglementări -echipare edilitară – rețele distribuție gaze naturale
- U3.4. - Reglementări -echipare edilitară – rețele distribuție energie electrică
- U4 - Proprietatea asupra terenurilor



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.-

Cuprins

I. PRINCIPII GENERALE


- 1.1 Rolul Regulamentului local de urbanism
- 1.2 Baza legală a elaborării
- 1.3 Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- 3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 3.1.1 Orientarea față de punctele cardinale
 - 3.1.2 Amplasarea față de drumuri publice
 - 3.1.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
 - 3.1.4 Amplasarea față de căi ferate
 - 3.1.5 Amplasarea față de aeroporturi
 - 3.1.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
 - 3.1.7 Amplasarea față de aliniament
 - 3.1.8 Amplasarea în interiorul parcelei
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 3.2.1 Accese carosabile
 - 3.2.2 Accese pietonale și piste de biciclete
- 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 3.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
 - 3.3.2 Realizarea de rețele edilitare

	<p align="center">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p align="center">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	--

- 3.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
- 3.4.1. Parcelarea
- 3.4.2. Înălțimea construcțiilor
- 3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor
- 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
- 3.5.1. Parcaje
- 3.5.2. Spații verzi și plantate
- 3.5.3. Împrejurimi

IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN ZONA STUDIATĂ


- L** – Subzona Locuințe colective și funcțiuni complementare
- IS** - Instituții și servicii
- M** – Subzona mixtă
- GC** - Gospodărie comunală
- SV** - Spații verzi plantate
- CR** - Căi de comunicație rutieră

ANEXE

Definiții și termeni

Condiții de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare

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

	<p style="text-align: right;">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p>Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galați, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	--

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.-

I. PRINCIPII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în "ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ȚIGLINA I - SISTEMATIZARE ZONA COLEGIULUI NAȚIONAL MIHAIL KOGĂLNICEANU".
- (2) Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (3) Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- (4) Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, PUZ/RLU aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.
- (5) Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (6) RLU se aplică, în cazul de față, la o zonă situată în teritoriul intravilan al municipiului Galați, în cadrul cartierului Tiglina I, având o suprafață totală de 13,2364 ha.

1.2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării regulamentului de față stau:
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și modificările și completările ulterioare;
 - ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL :**0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- OUG 214/2008, pentru modificarea Legii 50/1991;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr.153/2011 privind masuri de creștere a calitatii arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Legea nr.146/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr.153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local,
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr.154/2012, privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren si inundații;
- H.G.R nr. 395 din 2 iunie 2016 (*actualizată*) pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Legea 98/2016 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 1.296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- HG 930/2005 Norme speciale de protecție sanitară;
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006 cu modificările si completările ulterioare;
- Legea serviciului public de alimentare cu energie termică, aprobat prin Ordinul Presedintelui ANRSC nr. 91/2007;
- Ordinul ANCPPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galați, TNA. 3320


reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- Regulamentul de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare al Operatorului Regional APA CANAL SA Galați" aprobat prin Hotărârea A.D.I. nr. 56/2013 și modificările aprobate prin Hotărârea A.D.I. nr. 44/2015.
- Normativul pentru fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire colapsibile - Indicativ NP 125/2010, NP 133/2013, SR 8591/1997, SR 4163-3/1996, Normativ GP 043/1999 și 122/1999.
- H.C.L. nr. 62/2015, privind aprobarea documentației de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI;
- H.C.L. nr. 100/2014 privind aprobare: MASTER PLAN - Potențialul natural și peisager din teritoriul municipiului Galați;
- *H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;*
- *Avizele SDEE Muntenia Nord, nr. 30501820217/05.06.2018, nr. 30501820218/05.06.2018, nr. 30501820219/05.06.2018; SC Apă-Canal SA, nr. 10428,13301/24.04.2018; nr. 10428,13301-2/15.05.2018; SC Electrocentrale Galați SA, nr. 3162/05.06.2018 pentru Documentația tehnică, faza: DALI „Sistematizare zona Colegiului National Mihail Kogalniceanu" elaborat de S.C. ATU CONSULTING SRL GALAȚI*
- *Informații despre infrastructura privind echiparea edilitară din zona de studiu, furnizate de către deținătorii de utilități; avizele deținătorilor de utilități: avizul Transelectrica-Sucursala de Transport Constanța, nr. 624/15.01.2019, pentru prezentul PUZ; avizul SC Apă-Canal SA, nr. 45678/17.12.2018, pentru prezentul PUZ; avizul Calorgal S.A. nr. 8991/17.12.2018; avizul SDEE Muntenia Nord, nr. 469/09.01.2018; avizul Electrocentrale Galați SA, nr. 7427/12.02.2019; avizul Telekom Galați, nr. 810/18.12.2018; avizul Distrigaz Sud Rețele, nr. 313680952/11.03.2019*
- *Avizul Min. Sănătății – Direcția de Sănătate Publică a Județului Galați, nr. 1377/28.12.2018*
- *Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Galați, nr. 230/06.03.2019, prin care prezentul proiect nu necesită evaluare de mediu, supunându-se procedurii de adoptare fără aviz de mediu;*
- *Avizul MAI-Departamentul pentru Situații de Urgență-Inspectoratul "General Eremia Grigorescu" al județului Galați, nr. 2838729/17.12.2018, pentru prezentul PUZ;*
- *Avizul MAI – Inspectoratul de Poliție al Județului Galați – Poliția Mun. Galați-Biroul Rutier, nr. 34525/12.01.2019, pentru prezentul PUZ;*
- *Avizul MAN-Statul Major al Apărării, nr. DT555/25.01.2019, pentru prezentul PUZ;*
- *Avizul OCPI Galați prin PV 1317/2018 având aviz de începere a lucrărilor cu nr. 1092/26.06.2018;*

	<p style="text-align: right;">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p style="text-align: right;">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	--

- Alte acte normative generale sau de specialitate în vigoare, care pot concura la executarea calitativă a contractului de prestări servicii, cele enumerate mai sus reprezentând minimul aplicabil.

(2) Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, la solicitarea UNITAȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE – MUNICIPIUL GALAȚI. A fost emis CERTIFICATUL DE URBANISM nr.1095 din 02.07.2018.

1.3. Domeniul de aplicare

(1) Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (*Intravilanul* este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). PUZ propus studiaza o suprafața care se află în întregime în intravilanul Municipiului Galați.

(2) Regulamentul local de urbanism se aplică în procesul de elaborare, avizare și aprobare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ȚIGLINA I - SISTEMATIZARE ZONA COLEGIULUI NAȚIONAL MIHAIL KOGĂLNICEANU", în procedura de emitere a certificatului de urbanism și în activitățile de proiectare, autorizare și realizare a construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiată prin PUZ, potrivit legislației în vigoare (se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege).

(3) Limita zonei studiate prin PUG este figurată în planșa Reglementari urbanistice – zonificare funcțională. În cadrul acestei zone s-a realizat o împărțire pe subzone, în funcție de destinația terenurilor/terenurilor:

- L** – Locuințe colective
- IS** - Instituții și servicii
- M** – Subzona mixtă
- GC** - Gospodărie comunală
- SV** - Spații verzi plantate
- CR** - Căi de comunicație rutieră

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul

2.1.2 Terenuri agricole din intravilan – nu este cazul



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

2.1.3. Suprafețe împădurite – nu este cazul

2.1.4. Resursele subsolului – nu este cazul

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

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

(2) În zona studiată nu sunt arii naturale protejate.

2.1.7. Zone construite protejate – nu este cazul

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

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

(1) Riscul natural reprezintă posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: instabilitate taluzuri (tasări, alunecări de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate și risc potențial de inundabilitate (delimitate cf. studiilor de specialitate, a hotărârilor consiliului județean), cu avizul autorităților publice competente.

(3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc ale obiectivelor SEVESO se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și Inspectoratul pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile HGR 804/ 2007.

2.2.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

2.2.4 Asigurarea echipării edilitare

- (1) Echiparea edilitară este definită ca ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.
- (2) Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.
- (3) În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Utilizări admise

- (1) Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări admise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- (2) În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare;
- (3) În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:
 - să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
 - să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel;
- (4) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile;

- (5) Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice;
- (6) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public; platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (7) Pentru reducerea cantității de deșuri se va proceda la compostarea deșeurilor menajere organice;
- (8) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul deținătorilor de rețele;
- (9) Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Utilizări interzise

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (1) Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.
- (2) Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

Utilizări admise

- (1) Se admite autorizarea directă pentru construcțiile care respectă condițiile de amplasare în funcție de destinația acestora în cadrul localităților, așa cum sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

Utilizări admise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;
- (2) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție; mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

(de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

Utilizări interzise

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

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

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

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (2) Procentul de ocupare a terenului (POT) cf. Legea 350/2001 cu modificări, anexa 2, reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.


$$\text{POT (\%)} = \text{Sc} / \text{St} \times 100$$

- (3) Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- (4) În situația divizării și dezmembrării unor parcele, la emiterea certificatelor de urbanism procentul de ocupare a terenului se calculează în raport cu parcela inițială care a fost dezmembrată, suma suprafețelor ocupate de construcții de pe fiecare parcelă rezultată, trebuind să respecte procentul de ocupare a terenurilor maxim aprobat inițial.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (5) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cf. Legea 350/2001 cu modificări, anexa 2, reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$$\text{CUT} = \text{Sd} / \text{St}$$

	<p style="text-align: right;">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p style="text-align: right;">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320</p> <p style="text-align: right;">reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA</p> <p style="text-align: right;">Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj</p> <p style="text-align: right;">Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231</p> <p style="text-align: right;">E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	---

- (6) În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (7) Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- (8) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), precum și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), s-au stabilit prin prezentul RLU în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și în funcție de condițiile de amplasare pe teren; POT și CUT din prezentul RLU sunt maxime; depășirea acestor indicatori urbanistici se poate realiza doar printr-un alt PUZ.

2.2.7 Lucrări de utilitate publică -se vor realiza conform planșelor aferente prezentului PUZ.

- (1) Sunt definite, de utilitate publică, în sensul prezentului RLU, lucrările de interes local privind: instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a rezervațiilor naturale; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.
- (2) Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.
- (3) Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, municipiului, județului sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprierea sau instituirea unor servituți de utilitate publică.
- (4) Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
- (5) Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.
- (6) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

Utilizări admise

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

Utilizări admise cu condiții

- (1) Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii);
- (2) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- (3) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (legea. nr. 255/2010 și legea. nr. 33/1994);
- (4) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație pe toată lungimea lor și ambele fronturi ale acestora;
- (5) În zonele destinate reconfigurării și reamenajării, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare:
 - Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare,
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată.
- (6) În zonele de protecție ale rețelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul deținătorului rețelei respective.

Utilizări interzise


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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Pentru toate categoriile de construcții comerciale

	<p style="text-align: right;">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p style="text-align: right;">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	---

se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.1.2 Amplasarea față de drumuri publice

(1) Pentru zona studiată, e permisă autorizarea executării construcțiilor având destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

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

3.1.4 Amplasarea față de căi ferate - nu este cazul

3.1.5 Amplasarea față de aeroporturi - nu este cazul

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

3.1.7 Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

3.1.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

(1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- (2) Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în legislația în vigoare.
- (3) Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- (4) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- (5) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- (6) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

3.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

3.3.2 Realizarea de rețele edilitare

Utilizări admise

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

Utilizări admise cu condiții

- (1) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități;

- (2) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul studiat se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură;
- (3) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate;
- (4) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- (5) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la alineatul precedent se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- (6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- (7) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;
- (8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului;
- (9) Prin excepție de la alineatele precedente (de la utilizări admise cu condiții), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în zona studiată, conform RGU din 27 iunie 1996, actualizat 2014, art.28, al (10).



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

3.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- (2) Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține municipiului sau județului.
- (3) Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.
- (4) Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (5) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (6) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (7) Lucrările prevăzute la alineatele anterioare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

3.4.1. Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galați, TNA.3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

3.4.2. Înălțimea construcțiilor

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

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

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

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

3.5.1. Parcaje

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

3.5.2. Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

3.5.3. Împrejuriri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

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

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

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN ZONA STUDIATĂ

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

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

L –Locuințe colective

IS - Instituții și servicii

M - Subzona mixtă

GC - Gospodărie comunală

SV - Spații verzi plantate

CR - Căi de comunicație rutieră

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 - Utilizări interzise;

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

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;
- Articolul 8 - Circulații și accese;
- Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
- Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;
- Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;
- Articolul 14 - Împrejmuiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

➤ L – Subzona Locuințe colective

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de locuințe colective cuprinde strict amprenta la sol a blocurilor, plus trotuarul de protecție, fără alte spații colaterale, ceea ce conduce la indicatori marți față de subzonele denumite în mod curent ca și "locuințe colective" care cuprind și interspații între blocuri cu alei și spații verzi aferente.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:

- (1) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (2) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (3) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (4) nu sunt permise extinderi ale spațiilor parter sau modificării ale conformării inițiale a fatadelor blocurilor.
- (5) nu este permisă extinderea/înființarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu există conform proiectului inițial.
- (6) Nu este permisă schimbarea destinației subsolurilor tehnice și amenajarea de locuințe, birouri, etc.
- (7) Nu este permisă mansardarea/supraetajarea blocurilor ci doar acoperirea cu șarpanta și pod neutilizabil.
- (8) În cazul realizării operațiilor de reabilitare termică aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise;**

- locuințe colective;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate la parter (market), sanatare, spații privind dezvoltarea educațională;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private,
- lucrări aferente echipamentelor edilitare;

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;

- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;

- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. și numai dacă operațiunea nu modifică proiectul inițial al fațadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spații, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii);

se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. și numai dacă operațiunea nu modifică proiectul inițial al fațadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spații, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii);

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

- **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

- construcții provizorii de orice natură;

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

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

- nu este cazul (construcții existente ce se mențin)

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament;**

- nu este cazul (construcții existente ce se mențin)

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

- nu este cazul (construcții existente ce se mențin)

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

- nu este cazul (construcții existente ce se mențin)

- **Articolul 8 - Circulații și accese;**

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu (min 3,5m);

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;**

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții de locuințe	- 1 loc de parcare la un apartament pentru locuințe colective
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
Construcții de sanătate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru asistentă de specialitate, dispensar urban;



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

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

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;**

-conform propunerilor PUG:

RH niveluri/H maxim (metri la coama/atic)	
Min	Max
P+2/ 9m	P+4/15m***

**** se mentin cladirile existente care depasesc regimul de inaltime maxim admis. În cazul disparitiei/înlocuirii acestora este permisa inserarea unor cladiri înalte pe acelasi teren/ amplasament (care sa nu depaseasca înaltimea cladirii anterioare existente) și numai daca sunt respectate conditiile de vecinatate/ însorire fața de clădirile adiacente.*

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;**

-interventiile asupra locuintelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

-nu este permisa extinderea spatiilor parter sau modificarii conformatiei arhitecturale initiale a blocurilor (extinderi, etc.). În cazul realizării operațiunii de reabilitare termica aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/segmentul de bloc.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;**

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

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

- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

- rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de încălzire regenerabile.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galați, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;**
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- **Articolul 14 - Împrejmuiri;**
 - nu este cazul (construcții existente ce se mențin)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**
- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

Subzona de locuințe colective cuprinde strict amprenta la sol a blocurilor, plus trotuarul de protecție, fără alte spații colaterale, ceea ce conduce la indicatori mariți față de subzonele denumite în mod curent ca și "locuințe colective" care cuprind și interspații între blocuri cu alei și spații verzi aferente.

POT	CUT
90%	4,0

➤ IS - Instituții și servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona rezervată instituțiilor publice adăpostește funcțiuni publice de interes general (instituții de învățământ, sedii administrative, ocrotire a sănătății).



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise;**

-instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale sau centrale (administrație, învățământ, sănătate, asistență socială, cultură, culte, sală de sport etc).

-ocuințe sociale, cămine elevi/studenti.

-circulații pietonale majore și circulații pietonale de legătură, fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.

-construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

-spații plantate.

-parcaje la sol, supraterane și subterane.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

-comerț / alimentație publică pentru personalul angajat și elevi/studenti

• **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

- locuire individuală / colectivă;

-servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;

-activități comerciale de interes general;

-activități productive, de distribuție și depozitare.

-activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;

-dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

-sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

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

- pentru a fi construibile, dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi, parcelele trebuie să aibă următoarele caracteristici:

-suprafața minimă 500mp, cu o lungime a aliniamentului de minimum 18,0m.

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



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

• **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament;**

- se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate și aflate în perioada de valabilitate.

- amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de cel propus, în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza respectând următoarele distanțe:

Categoria străzii	Distanța minimă față de aliniament
Străzi de categoria I și a II-a	0,0m
Străzi de categoria a III-a și a IV-a	3,0m

- la intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

- în zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

• **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;**

- pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte;

- construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii;

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

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

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

• **Articolul 8 - Circulații și accese;**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- în cazul fronturilor continue la stradă/ construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;

- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;**

-autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii invatamant	<ul style="list-style-type: none">- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;- pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
Construcții administrative și de birouri	<ul style="list-style-type: none">- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze,- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare,- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri
Construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri)	<ul style="list-style-type: none">- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți,- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public
Construcții comerciale/servicii	<ul style="list-style-type: none">- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,- 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp,- 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp,- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp,- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa- la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților – conform RLU PUG

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

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

• **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maxima la coama/ atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;

- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

RH niveluri/H maxim (metri la coama/atic)	
Min	Max
P+2/12m	P+4/19m

• **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;**

-aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

-fațadele vor fi tratate în mod egal.

-finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.

-se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

-se recomandă utilizarea materialelor naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.

-se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

• **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;**

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

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

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

- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branșament la rețeaua cablată;

- rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. **3320**

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

• **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%
Construcții comerciale	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5%
Construcții de cult	Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție 20%
Construcții culturale	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției 10-20%
Construcții de sanatare	Obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții de turism și agrement	În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de 25%



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

• **Articolul 14 - Împrejmuiuri;**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maximă 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuii existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**
- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

POT	CUT
60 %	3,0


➤ **M - Subzona mixtă (M1, M2, M3)**

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Subzona mixtă cuprinde instituții și servicii, spații verzi, locuințe individuale și colective și este propusă după cum urmează:

- în partea de nord-vest (în vecinătatea blocului A1, în spatele blocului) – unde a fost denumită ca M1;
- în partea de sud (în vecinătatea gradinitei nr. 36, în partea stângă a acesteia) – unde a fost denumită ca M2;

	<p align="center">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p align="center">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	---

-în partea de est, între blocul C21 și strada Regiment 11 Siret– unde a fost denumită ca M2.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**
 - instituții, servicii;
 - construcții administrative și birouri;
 - construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții;
 - construcții pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii;
 - construcții de învățământ;
 - locuințe colective, locuințe de serviciu (prezența locuirii nu este obligatorie), locuințe individuale
 - sport și recreere în spații acoperite/descoperite;
 - parcaje la sol, garaje supraterane și subterane;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații plantate - scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
 - construcții pentru echiparea tehnico-edilărie;
 - căi de acces carosabile și pietonale; rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente.

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**
 - clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
 - elemente aferente infrastructurii tehnico-edilărie, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
 - instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - depozități de materiale refoșabile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) – vor fi adaptate tipului de funcțiune ales, cf Reg. General de Urbanism sau zonelor similare cu funcțiuni similare cuprinse în RLU -PUG Mun Galati.**

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**
 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 m sau dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
 - clădirile care nu au funcția de servicii se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latură opusă a străzii;

- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
 - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 m;
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă această este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, relizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 m;

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**
 - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

- **Articolul 8 - Circulații și accese**
 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lațime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
 - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 m.
 - se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru pentru accese de serviciu;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**
 - *se vor asigura locuri de parcare în interiorul subzonei, în funcție de RGU (anexe) pentru tipurile de zonificare propuse.*
 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**
 - înălțimea clădirilor nu va depăși distanță dintre aliniamente;
 - în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcela; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principala pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;
 - dacă înălțimea clădirii depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3.0 m; fac excepție de la această regula numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
 - din considerente urbanistice de compoziție, pentru marcarea unor nuclee urbane, etc. se admit punctual și înalțimi mai mari pe bază de studiu de impact și PUZ;

RH niveluri/H maxim (metri la coama/atic)	
Min	Max
P+2/12m	P+5/19m

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**
 - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**
 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
 - data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite din aer;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjugate cu un gard viu de 1.20 m înălțime;

- **Articolul 14 – Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu;
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Zona	POT	CUT
M1	62%	2,5
M2	70 %	3,0
M3	52%	2,5

➤ **GC** - Gospodărie comunală

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

-Zona reunește funcțiuni care aparțin gospodăriei comunale și funcțiuni care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

-Delimitarea acestor zone se face ținând cont de condițiile de protecție a rețelelor și echipamentelor și servituțile impuse de acestea vecinătăților.

-Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se va face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**

- Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- Birouri autonome;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

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


- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri;
- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

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

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

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.5 metri sau se va stabili prin P.U.D.;

	<p style="text-align: right;">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p style="text-align: right;">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	--

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.
 - **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcella**
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
 - **Articolul 8 - Circulații și accese**
- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
 - **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**
- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
 - **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**
- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 6.0 metri. ($R_h = P/P+1$)
 - **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
 - **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**
 - Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
 - Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
-
- **Articolul 14 – Împrejmuiri**
 - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
 - În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

POT	CUT
50 %	1,0



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

➤ SV - Spații verzi plantate

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde următoarele:

- pietonal cu spații verzi publice, cu mobilier urban
- parc, scuar, loc de joacă
- spații verzi aferente circulației rutiere

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise;**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban;
- adăposturi, grupuri sanitare ecologice, spații pentru administrare și întreținere;
- amenajări și dotări pentru sport/locuri de joacă;

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;**

- păstrarea și protejarea mediului natural, depistarea și dimensionarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu ;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, fără depășirea indicatorilor maximali specifici spațiilor verzi;
- se mențin funcțiunile existente, cu condiția ca, în cazul încetării/ dispariției activității, să fie înserate numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei.
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului natural și construit.

• **Articolul 3 - Utilizări interzise;**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

• **Articolele 4 - 7**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

• Articolul 8 - Circulații și accese;

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica);

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

• Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none">- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competiții sportive;- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

• Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;

-În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

• Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica);

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

- se interzic formele suplimentare decorative (fără funcționalitate) ale acoperișurilor;

- se va urmări tratarea fatadelor în culori calde: pastel sau alb; se va interzice folosirea de tonuri stridente, nespecifice zonei

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.;

• Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;

-conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica). avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

• **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

- **procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de 25%

• **Articolul 14 - Împrejmuiri;**

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

• **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**

• **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**


POT max= 10%

CUT max= 0,2

Pentru construcțiile și amenajările sportive (sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competiții sportive, etc.), P.O.T. va fi:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA

	<p align="center">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p align="center">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	--

➤ **CR** - Căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

- (1) Întrucât aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere. Propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în planșa Reglementari urbanistice-zonificare.
- (2) Restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (în construcții individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului și construirea de parcaje publice subterane și supraterane.

CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

-Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. nr. 255/2010 și Lg. nr. 33/1994). Arterele de circulație care vor putea fi supuse intervențiilor în vederea modernizării, restructurării sau realizării de artere noi, menite să descongeseze traficul, vor respecta prevederile planșei REGLEMENTARI URBANISTICE - zonificare.

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



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

-Se admit urmatoarele functiuni:

- căi de comunicatie rutiera și constructiile aferente;
- linii de tramvai
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate;
- *parcaje publice; dată fiind lipsa de spațiu de parcare din zona -1 loc parcare la 3,8 apartamente in situatia existenta, și 1 loc parcare la 1,7 apartamente in situatia propusa, fata de RLU PUG Galati, care propune o rata de 1 loc parcare la 1 apartament, se propune pentru atingerea indicatorului din PUG, amplasarea de parcari supraterrane /subterane în viitor, pe locații care vor fi stabilite ulterior;*
- lucrari de terasamente;

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

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

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- Orice utilizari care afecteaza buna functionare și diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- 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;
- 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;
- Panouri independente de reclama publicitară.

Accese carosabile:

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.5 metri pentru 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 și 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 (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

	<p align="center">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p align="center">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	---

- (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 lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei conditii.
- (11) Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (largiri, reprofilari etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publica, cu respectarea legislatiei specifice în vigoare.

Accese pietonale:


- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

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

-Bilant situatie existenta/propunere pentru numarul de parcar

	Existent	Propus/ Necesar	Observații
Nr total parcar, din care	280	640	-
Nr parcar aferente scoli si gradinite existente/propuse	15 (1 loc parcare la 11 cadre didactice)	50 (cf. RGU, 3-4 locuri la 12 cadre didactice)	-
Nr parcar aferente spatii comerciale si servicii existente	15 (1 loc parcare la 266 mp Sd pt cca 4000 mp)		-
Nr parcar aferente locuințe colective existente/propuse (960 apartamente)	250 (1 loc parcare la 3,8 apartamente)	560 (1 loc parcare la 1,7 apartamente)	Data fiind lipsa de spațiu de parcare din zona la o rata de 1/1, se propune amplasarea de parcar supraterane /subterane în viitor, pe locații care vor fi stabilite ulterior.

	<p align="center">S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p align="center">Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320 reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231 E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	--

Nr parcuri aferente zonelor mixte propuse	-	-	La subzona mixtă, se vor asigura locuri de parcare în interiorul subzonei, in functie de RGU (anexe) pentru tipurile de zonificare propuse.
---	---	---	---

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

- **Articolele 4 – 14**
Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
- Nu este cazul

**Sef proiect,
Arh. Medrihan Silvia**



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL :**0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

ANEXE

DEFINITII SI TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcatie între parcelă si domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fatadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spatiul dintre aliniament si alinierea clădirilor este permisă construirea împrejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

ANEXE ALE LOCUINTELOR - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 masini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deserveșc tehnico-edilitar constructia principală sau desfășurării unor activități de loisir.

ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE – grupări coerente de constructii edificate concomitent, destinate locuirii colective si activităților conexe acestora si de spatii libere (plantate, dalate sau neamenajate) situate între sau în proximitatea acestora. Limitele ansamblurilor sunt considerate a fi liniile de demarcatie ale interventiei urbane față de tesutul urban înconjurător (de altă natură).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafata construita desfășurată a constructiei (Sd) si suprafata terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

În calculul suprafetei construite desfășurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate în subteran, suprafetele balcoanelor si ale teraselor deschise si nici cea a podurilor neutilizabile.

În cazul mansardelor, se consideră conventional o suprafată egală cu 60% din suprafata nivelului curent.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a cut) restul terenului rămâne neconstruibil chiar si în situatia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI VOLUMETRIC (Cut VOLUMETRIC) - reprezintă raportul dintre volumul constructiei (V) si suprafata terenului (St).

$$CUT = V / St$$

Se folosește în zone industriale sau în care predomină constructii de tip hală, caz în care indicatorul „suprafată desfășurată” devine irelevant.

În calculul volumului nu sunt incluse spatiile amplasate în subteran.

CONSTRUCTII CUPLATE / ÎNSIRUITE – constructii situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate .



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperisului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ LA CORNISĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în lanul fațadei între teren și cea mai înaltă cornisă / streșină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

PARCELARE - În sensul prezentului RLU, parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Parcelare (conf. L. nr. 350/2001) - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip PUZ.

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.

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

DIVIZARE - operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip PUD (prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism).

COMASARE - operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul RLU.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției (Sc) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului (St).

$$POT(\%) = Sc / St \times 100$$

În calculul proiecției nu vor fi incluse consolele în afara planului fațadei, balcoanele închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine etc. Curțile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 231
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

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

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

CONDITII DE PROTECTIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

•Conform avizului Societății Apă-Canal S.A, nr. 4578/17.12.2018, se vor avea în vedere următoarele precizări și condiții:

Referitor rețele de apă:

-Rețelele de apă din zona studiată sunt conducte cu tubulatură din PEHD Dn 65mm-Dn 110mm-150mm și PEHD/Fn Ductilă, rețele care au fost executate în cadrul Programului ISPA Masura 2004/R0/16/P/PE, nefiind necesară înlocuirea lor.

Referitor rețele de canalizare:

- Rețelele de canalizare existente în zona sistematizării proiectate sunt:

- rețele de canalizare cu tubulatură din Beton Dn 300mm-Dn 400mm - 500mm, pozate îngropat;
- rețele de canalizare Azbo Dn 400mm și Beton Dn 300mm-Dn 400mm pozate în tunel tehnic
- guri de scurgere cu racorduri din Fn Dn 100mm și Beton Dn 200mm care au durată de viață expirată, necesită înlocuirea acestora.

Prin avizele emise nr. 10428,13301-1/27.04.2018, 10428,13301-2/15.05.2018, 10428,13301-3/15.05.2018, în baza documentației tehnice întocmită de Proiectantul SC SPC ELITE CONSULTING S.R.L. IASI au fost prevăzute lucrări de înlocuire a rețelilor de canalizare.

Odată cu executarea rețelilor de canalizare se va prevedea realizarea racordurilor de canalizare pentru toți abonații racordați în colectoarele de canalizare vechi și înlocuirea racordurilor de canalizare vechi, aferente proprietăților/spațiilor comerciale. În acest sens, se vor încheia Procese-Verbale de cuplarea în colectorul proiectat, a tuturor abonaților existenți.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

Pe traseul rețelelor de canalizare proiectate se va prevedea execuția de cămine de vizitare. Pe racordurile de canalizare la limita de proprietate se vor executa, acolo unde nu exista, cămine de racord, iar în cazul în care acestea sunt avariate vor fi refăcute.

La intersecția rețelelor de canalizare proiectate cu conductele de canalizare existente, precum și la schimbare de direcție, se vor realiza cămine de canalizare.

Pentru asigurare de utilități apă-canalizare la locurile de joacă proiectate se va prezenta documentația tehnică întocmită de un proiectant de specialitate autorizat, vizată de un verificator tehnic atestat MLPTL, documentație care va fi prezentată la Societatea "APA-CANAL" S.A., pentru însușire și avizare.

Obligatoriu soluțiile de alimentare cu apă și de preluare a apelor uzate menajere și pluviale vor fi stabilite împreună cu reprezentanții Societății "APA-CANAL" S.A conform HG nr. 343/2017 - modificarea HG nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora și a "Regulamentului de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și canalizare al Operatorului Regional Apa Canal S.A. Galați" aprobat prin Hotărârea A.D.I. nr. 56/2013 și a modificărilor aprobate prin Hotărârea ADI nr. 44/2015".

Parcarile proiectate vor fi prevăzute cu pante și guri de scurgere pentru colectarea apelor meteorice, iar pe traseul evacuării acestora, se va prevedea un decantor de nămoluri și separator de uleiuri, astfel încât să se evite eventualele scurgeri de produse petroliere în rețeaua de canalizare sau sisteme de evacuare a apelor.

Prevederi generale:

Se va prevedea realizarea bransamentelor de apă/racorduri de canalizare pentru toți abonații (toate numerele poștale) și înlocuirea bransamentelor de apă/racorduri de canalizare vechi, aferente proprietăților, dimensionate corespunzător unui breviar de calcul rezultat din inventarierea echivalențelor de debit, în punctele de racord la conductele proiectate se vor monta robineti de concesie din fonta montați în casețe etanșe cu tijă, pentru acționare de la suprafață. Bransamentele individuale de apă vor fi din PEHD PN10, cu îmbinare prin electrofuziune și vor avea diametru de minim De 32mm. La limita de proprietate se vor prevedea camine de bransament și camine de racord pe racordurile de canalizare.

În cazul în care nu se pot realiza camine de bransament/camine de racord la limita de proprietate, acestea se vor amplasa în exteriorul proprietăților, pe trotuar.

Căminele de vizită vor fi prevăzute cu capace din fonta ductilă sau materiale compozite, securizate cu antifurt, cu scări de acces încastrate în peretele căminului.

Căminele proiectate pe rețelele de apă și canalizare, vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale, iar acolo unde se impune acestea vor fi consolidate sau refăcute după caz, asigurându-se prin aceasta siguranța în exploatarea rețelelor de apă și canalizare;

Obligatoriu, la realizarea rețelelor exterioare de apă și canalizare trebuie să fie realizată și sistematizarea drumurilor, dimensionate conform standardelor în vigoare, în vederea accesului utilajelor de intervenție cu gabarit mare, în caz de urgență (mașina de pompieri, salvare, vidană, autocurător, etc).

Conductele proiectate vor respecta prevederile Normativului pentru fundarea construcțiilor pe pamanturi sensibile la umezire colapsibile - Indicativ NP 125/2010, NP 133/2013, SR 8591/1997, SR 4163-3/1996, Normativ GP 043/1999 și 122/1999.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galați, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

Dupa punerea in functiune a conductelor noi, conductele vechi se vor scoate din functiune si dezafecta pe baza unor solutii tehnice adecvate astfel incat sa nu fie afectata in timp stabilitatea tuturor rețelilor edilitare, a drumurilor si a construcțiilor din vecinatatea acestora.

Documentația va conține toate datele ca recepția lucrărilor sa se poata face conform prevederilor din HG 343/2017.

La predarea amplasamentului, înainte de începerea lucrărilor, sau ori de cate ori situatia din teren o impune, precum si la recepția acestora vor fi convocați delegații Societatii APA CANAL S.A. Galați care vor fi anunțați în timp util, urmând a se incheia proces verbal la fiecare faza determinanta cu toti factorii de răspundere (beneficiar, Primaria mun. Galați, constructor autorizat, proiectant autorizat, delegații Societatii APA CANAL S.A. si delegații tuturor deținătorilor de rețele subterane existente in zona respectiva), urmarindu-se respectarea documentației tehnice si a condițiilor din avize, eventualele modificări datorate situațiilor aparate in teren urmând a fi insusite de toti cei menționați mai sus.

Avizul Societatii Apă-Canal S.A, nr. 4578/17.12.2018 este valabil pe toata perioada implementării investitiei pana la finalizarea executării lucrării pentru care a fost eliberat, respectiv pana la data semnării procesului-verbal de recepție finala a lucrărilor, cu condiția începerii lucrărilor in termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor in care pe parcursul procedurii de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizului, precum si/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia, dupa caz.

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

- Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
- Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejata impotriva tuturor activitatilor poluatoare prin perimetre de protectie sanitara si prin controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale in vigoare. Stabilirea perimetrelor de protectie sanitara se face individualizat pentru fiecare sursa, pe baza studiului de specialitate, in conformitate cu standardele in vigoare si cu legislatia din domeniu in vigoare.
- Sursele de apa de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie sa fie amplasate si construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, sa fie protejate contra siroirilor de ape si impotriva inundatiilor. Zona de extractie trebuie sa fie protejata sanitar, in conformitate cu normele legale in vigoare, astfel incat sa se previna accesul public si al animalelor. De asemenea, zona trebuie sa fie prevazuta cu panta de scurgere pentru prevenirea baltirii apei in sezoanele cu precipitatii atmosferice.
- Sursele de apa de suprafata trebuie sa fie protejate de activitatile poluatoare, in conformitate cu prevederile legale in vigoare
- Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea rezidurilor lichide(Cap.4):
- Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0239.620240, TEL :0743 068 096 / 0723 857 331

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- Este interzisă raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie intretinute permanent in buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.
- In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a apelor uzate, cu luarea masurilor de protejare a mediului si sanatatii.
- Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloidmenajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

☐ RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Conform *avizului Societatii de Distribuție a Energiei Electrice Muntenia Nord SA, nr. 469/09.01.2018*, se vor avea în vedere următoarele precizări și condiții:

În zonă există instalații electrice subterane LES 0,4KV ABONAȚI, LES 0,4KV ILUMINAT PUBLIC, LES 6KV și LES 20KV ale SDEE GALAȚI.

Conform reglementarilor în vigoare - normative tehnice și Legea Energiei nr. 123/10.07.2012 (art 49), în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.

În zona analizată, se recomandă să se aibă în vedere următoarele:

- respectarea zonelor de protecție și siguranță ale instalațiilor electrice - conform Legii Energiei 123/2012-art 15 și a normativelor tehnice în vigoare;
- rezervarea de amplasamente pentru posturile de transformare necesare alimentării cu energie electrică a viitoarelor obiective, amplasamente care trebuie să se găsească în centrul zonei de consum (dacă este necesar);
- asigurare drum de acces pentru SDEE MUNTENIA NORD - SDEE GALAȚI, pentru a putea avea acces la capacitățile energetice (art. 46, al. 1);
- pentru obținerea autorizației de construire, pentru obiective noi, este obligatorie obținerea avizului de amplasament din partea SDEE MUNTENIA NORD SA - SDEE GALAȚI (dacă este necesar).

Zonele de protecție ale instalațiilor electrice sunt stabilite prin normativele tehnice PE 101 A/1989, NTE003/04/00, PE 106/2003, NTE 007/04/00 si Legea Energiei nr. 123/10.07.2012.

Se mai precizează următoarele:

- terenul pe care sunt construite capacități energetice este proprietatea statului (Legea energiei electrice 123/2012 art.44, al. 4), ele fiind de utilitate publica. Operatorul de distribuție beneficiază de drept de uz si servitute cu titlu gratuit pe toata durata de existenta a capacității energetice (art. 12 si art.14 din Legea Energiei 123/2012);
- la emiterea certificatelor de urbanism se va menționa si obligativitatea obținerii avizului de amplasament din partea SDEE Galați.
- racordarea la RED a locuințelor amplasate la o distanta mai mare de 100 m fata de rețeaua electrica de distribuție de joasa tensiune, se realizează in conformitate cu prevederile Metodologiei



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galați, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

pentru evaluarea condițiilor de finanțare a investițiilor pentru electrificarea localităților ori pentru extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice, aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 75/2013.

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

- Conform avizului C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. - Sucursala de Transport Constanța, nr. 624/15.01.2019, în zona studiată a municipiului Galați, C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. - Sucursala de Transport Constanța nu deține instalații.

Se menționează că pe teritoriul administrativ al municipiului Galați se află mai multe obiective din gestiunea CNTEE Transelectrica SA - Sucursala de Transport Constanța, stații de transformare și linii electrice:

Stații de transformare:

- stația de transformare 400/110/20 kV Smârdan;
- stația de transformare 220/110 kV Barboși;
- stația de transformare 220 kV Filești;

Linii electrice aeriene:

- LEA 400 kV Gutinaș - Smârdan;
- LEA 400 kV Lacu Sărat - Smârdan;
- LEA 400 kV Isaccea - Smârdan circuit 1, circuit 2;
- LEA 220 kV Filești - Lacu Sărat;
- LEA 220 kV Filești - Barboși;
- LEA 220 kV Focșani Vest - Barboși;
- Noua LEA 400 kV dublu circuit Gutinaș - Smârdan.

Linii electrice subterane (LES) 6 kV: două LES între stația de transformare SRA 4 a combinatului siderurgic Arcelor MittalSteel Galați și stația de transformare 220/110 kV Barboși pentru asigurarea serviciilor interne ale acesteia. Zona de protecție a traseului cablului coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 metri.

Se precizează că toate rețelele electrice cu tensiunea nominală 750 kV, 400 kV și 220 kV sunt rețele electrice de transport a energiei electrice și sunt în gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., iar rețelele electrice cu tensiunea nominală de 110 kV, 20-6 kV, 0,4 kV se numesc rețele electrice de distribuție și sunt în gestiunea operatorului zonal de distribuție a energiei electrice Societatea de Distribuție a Energiei Electrice Muntenia Nord S.A., sau sunt deținute alți de agenți economici privați.

Delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice este reglementată de Ordinul ANRE nr. 4/2007 - „Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - rev. 1”, completat și modificat prin Ordinul ANRE nr. 49/2007 și NTE 003/04/00 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

□ TELECOMUNICAȚII

În conformitate cu avizul SC Telekom nr. 810/18.12.2018, lucrările ce se propun în zona studiată se vor realiza numai sub asistența tehnică a societății, care va fi solicitată cu 48 ore (zile lucratoare) înainte de începerea lor de către beneficiar/constructor. De asemenea, în zona cablurilor telefonice subterane, toate lucrările proiectate se vor executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom, iar în porțiunile de paralelism cu acestea, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor pentru a se evita prăbușirea acestora. Atât în zonele de intersecție, cât și în zonele de paralelism ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.

□ REȚELELE DE GAZE NATURALE

- Conform avizului nr. 313.680.952 / 11.03.2019- Distrigaz Sud, sunt transmise următoarele:
-Terenurile analizate sunt traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.), proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

-În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

-Zonele de protecție și siguranța respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

-Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, bransamente, stații/posturi de reglare, rasuflatori, casete GN și cămine vana precum și din elemente subterane/ supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel (în funcție de situația din teren).

Prin AVIZUL FAVORABIL, se fac mențiunile:

1. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018.

2. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

-sa realizeze construcții de orice fel în zona de siguranța a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si execuția lucrărilor in sectorul gazelor naturale si sub condiția cedării in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

-sa efectueze săpături sau lucrări de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;

-sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;

-sa intervină in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalațiilor de gaze naturale."


3. Viitoarele construcții si/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minima admisă (distanța de siguranța). Distanțele de siguranța, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate si sunt prezentate în Tabelul 1 si 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

4. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și/sau lucrări de orice natură in zona de protectie a rețelilor de distributie a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului.

Având in vedere ca rețeaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul Distrigaz Sud.

Tabelul nr.1 - Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații:

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conductele de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conductele de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5

	<p>S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p>Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galați, TNA. 3320</p> <p>reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA</p> <p>Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj</p> <p>Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231</p> <p>E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	---

6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

***) Din axul liniei de cale ferată.

Notă: Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare și construcțiile sau instalațiile subterane.

□ ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

- Conform avizului Calorgal Galați nr. 8991/17.12.2018, se vor avea în vedere următoarele precizări și condiții:

Precizări:

PT 3 -Tiglina 1 ce alimentează blocurile A1, A2, A3, A4, este inclus în programul de "Transformare a punctelor termice în microcentrale de cartier" iar reabilitarea lor a fost cerută în adresele Calorgal Galați nr. 3584/08.06.2018 înregistrate la Primăria Galați cu nr 558147/12.06.2018 și nr. 0436/15.10.2018.

Condiții:

Traseele rețelelor de agent termic secundar și apa caldă de consum se vor menține în poziția inițială.

În zona căminelor de vizitare se vor lua măsuri suplimentare pentru protejarea capacelor acestora și pentru înaltarea pereților căminelor (dacă este cazul).

- Predarea amplasamentului se va concretiza prin semnarea unui proces verbal de predare - primire încheiat între beneficiar/constructor și reprezentanții Calorgal Galați

-La predarea de amplasament beneficiarul/constructorul va prezenta avizul emis de către CALORGAL S.A. Galați și planurile care au însoțit avizul.

- După predarea amplasamentului, dacă este necesară prezenta delegaților CALORGAL S.A. pe durata execuției lucrărilor și ori de câte ori situația din teren o impune, pentru acordarea de asistență tehnică convocarea se va face prin fax sau scrisoare. După convocare se va plăti anticipat prezenta delegatului împuternicit.

- Avarierea sau distrugerea parțială ori totală a unor porțiuni din rețeaua publică (canale tehnice, cămine tehnice, conducte, branșamente) provocată cu ocazia execuției lucrărilor proiectate va fi remediată prin grija și pe cheltuielile beneficiarului, fără a fi exonerat de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu aceste ocazii.



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320

reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**

E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

- Se vor respecta prevederile «REGULAMENTULUI - CADRU» al serviciului public de alimentare cu energie termica aprobat prin Ordinul Președintelui A.N.R.S.C. nr. 91/2007.
- Se vor respecta condițiile impuse de SR 8591 si Normativul I 13.
- Soluțiile constructive, sistemul de fundare, amplasarea construcțiilor fata de rețelele hidroedilitare trebuie sa respecte Normativul privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire colapsibile Indicativ NP 125/2008.
- In zonele de paralelism se va respecta distanta minima pe orizontala de 0,5 m pentru rețeaua electrica si de 1,5 m pentru stâlpii de susținere a corpurilor de iluminat.
- La încrucișările de trasee, cablurile electrice se vor amplasa deasupra canalul termic, iar distanta minima fata de rețeaua noastra, in plan vertical, va fi minim 0,5 m.
- Amplasarea obiectivelor va avea in vedere, daca este cazul, asigurarea spatiilor pentru traseele utilitatilor si construcțiile si dotările anexe.
- Pe durata execuției lucrărilor, pentru a se evita degradarea canalului tehnic si a rețelelor de apa calda de consum si incalzire, pentru asigurarea continuitatii in funcționare si a accesului pentru exploatare si interventii, se vor lua masuri de protejare a acestora. In același scop se va evita circulația, stationarea utilajelor grele, depozitarea materialelor de constructii sau a pamantului rezultat din săpături pe traseul canalului tehnic si pe căminele tehnice.
- Pentru pagubele produse ca urmare a unor avarii pe conductele existente în imediata apropiere a obiectivului proiectat CALORGAL S.A. Galati își declină orice responsabilitate.
- In cazul înstrăinării obiectivului propus, în calitate de beneficiar inițial, se va preda noului proprietar avizul Calorgal Galați nr. 8991/17.12.2018, acesta rămânând valabil numai dacă amplasamentul respectă la acea dată forma, dimensiunile si încadrarea în zonă conform planului de situatie aprobat inițial.
- avizul Calorgal Galați nr. 8991/17.12.2018 este valabil 24 luni de la data emiterii acestuia. In caz contrar, se va solicita in scris reavizarea cu cel puțin 15 zile inainte de expirarea termenului de valabilitate.
- In cazul nerespectării întocmai și în totalitate a prevederilor cuprinse la punctele de mai sus, calitatea de act legal a avizului Calorgal Galați nr. 8991/17.12.2018 devine nulă si neavenită.


TRANSPORTURI RUTIERE

SECȚIUNEA I - PREVEDERI GENERALE

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

Zona de protecție pentru drumurile de pe raza teritoriului studiat vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43 din 1997 cu completarile si modificarile ulterioare:

Categoria drumului	Autostrada	Drum Național	Drum Județean	Drum Comunal
Distanța de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului (m)	50	22	20	18

	<p>S.C. ARHIPOLIS S.R.L.</p> <p>Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320</p> <p>reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA</p> <p>Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj</p> <p>Telefon: 0239.620240, TEL : 0743 068 096 / 0723 857 231</p> <p>E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com</p>
--	--

SECȚIUNEA II - NORME PENTRU DIMENSIONAREA ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

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

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

Categoria strazii	Numarul benzilor de circulație	Lațimea părții carosabile	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, în m
III	2	7,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 2,00 - 1,50 - 14,00
		6,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 2,00 - 1,50 - 13,00
IV	1	3,50	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 1,00 - - 5,50
		3,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 1,00 - - 5,00

- Trotuarele la strazile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fasie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de Telecomunicații.

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

- Artera de circulație cu traseu infundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capatul infundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu rază de minim 6,00m

☐ PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- rază de 100 m în localități urbane,



S.C. ARHIPOLIS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 3320
reprezentata de arh. MEDRIHAN GH. SILVIA
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: **0239.620240**, TEL : **0743 068 096 / 0723 857 231**
E-mail: medrihan_silvia@yahoo.com

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

- Ordin nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 (**extras**)

ART. 5

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită. "Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apă și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

ART. 14

(2) Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de diagnostic, centrelor multifuncționale, ambulatoriilor de specialitate, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m."

(4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ-teritoriale."