

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE PREZENTARE

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

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

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

Proiect nr.: 13/2018

Data elaborării: 04.2018

Faza: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

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

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

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

1.5. RLU se aplica, în cazul de față pe terenul cu o suprafață totală de **13.36 ha**.

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

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului de față stau:

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

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

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

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). PUZ propus studiază o suprafață care este în extravilanul municipiului Galați în suprafața de 13.36 ha. Se solicită introducerea în intravilan a unei suprafețe de 0,23 ha.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- (1) Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. "INFIINTARE LIVADA DE NUC SI CONSTRUIRE UNITATE DE DEPOZITARE, IMPREJMUIRE TEREN, PUT FORAT", este permisă autorizarea construirii numai pe suprafața ce se introduce în intravilan, respectiv, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (3) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- (4) În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (5) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

5.2. Asigurarea echipării edilitare

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

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

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

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

POT maxim = 50%

CUT maxim= 0,8

H = P inalt

Subzona cai de comunicatie **-SzC**

POT maxim = 0.00%

CUT maxim= 0

Subzona livada **-SzPN**

POT maxim = 0.00%

CUT maxim= 0

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:
- 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.

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

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

(2) Accesese pietonale trebuie prevăzute pentru toate constructiile si amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzător functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

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

(4) Racordarea circulatiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii.

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

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.

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

8.2. Realizarea de rețelele tehnico edilitare

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

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

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

(4) Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

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

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

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

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

10.1. Parcaje

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

10.2. Spații verzi și plantate,

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

10.3. Împrejurimi

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone functionale / unitati teritoriale de referinta / subzone teritoriale

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

Permisuni:

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

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

Condiționări

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

Restricții

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

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

Permisuni:

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

Conditionari

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

Restricții

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

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

Permisuni:

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

Condiționări și restricții:

Se va avea în vedere:

- păstrarea și protejarea mediului natural, depistarea și dimensionarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu

VII. CONCLUZII

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

Șef proiect,
BACALU D. MIHAI PUIU