



S.C. KM PROIECT S.R.L.

Beneficiar: TRIHENEA ADI-GABRIEL

Proiect nr.: 89/2017

PLAN URBANISTIC ZONAL

**LOTIZARE TERENURI, TARLAUA 39, PARCELA 4/1/1 LOT 2,
P 4/1/1 LOT 3, P 4/1/2 LOT 11, P 4/1/1 LOT 3, P 4/1/1,
LOT 1/1, CARTIER TRAIAN NORD, Mun. GALATI**



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: **LOTIZARE TERENURI**

Amplasament: **TARLAUA 39, PARCELA 4/1/1 LOT 2,
P 4/1/1 LOT 3, P 4/1/2 LOT 11, P 4/1/1 LOT 3,
P 4/1/1, LOT 1/1, CARTIER TRAIAN NORD,
Mun. GALATI**

Beneficiar: **TRIHENEA ADI-GABRIEL**

Proiect nr.: **89 /2017**

Data elaborării: **IUNIE 2017**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. KM PROIECT S.R.L., arh. Cătălina Chiculiță
S.C. PROINSTAL S.R.L.
S.C. RBX ELECTRIC S.R.L.**



BORDEROU GENERAL

PROTOCOL

- Certificat de Urbanism nr. 684 din 25.05.2017; 685 din 25.05.2017
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatele de Urbanism;
- Documentație topografică avizată la O.C.P.I.

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ANEXE

PIESE DESENATE (cf. borderou piese desenate)

<i>U 01 - Plan încadrare în oraș</i>	<i>1: %</i>
<i>U 02 - Plan încadrare în zonă</i>	<i>1: 2.000</i>
<i>U 03 - Situație existentă – disfuncționalități</i>	<i>1 : 500, 2.000</i>
<i>U 05- Reglementări urbanistice</i>	<i>1 : 500, 2.000</i>
<i>U 06 – Obiective de utilitate publică</i>	<i>1 : 1.000</i>
<i>U 07 - Echipare edilitară existentă</i>	<i>1: 1.000</i>
<i>U 08 - Echipare edilitară propusă</i>	<i>1: 1.000</i>

**Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță**



CUPRINS

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1 ROLUL R.G.U.
- 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 1.3 DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



S.C. KM PROIECT S.R.L.

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: LOTIZARE TERENURI, TARLAUA 39, PARCELA 4/1/1 LOT 2, P 4/1/1 LOT 3, P 4/1/2 LOT 11, P 4/1/1 LOT 3, P 4/1/1, LOT 1/1, CARTIER TRAIAN NORD, Mun. GALATI

Nr. proiect: 89 / 2017

Faza: P.U.Z.

Proiectant: S.C. KM PROIECT S.R.L.
Cartier Mazepa I, Str.Melodiei, nr. 14, bl. C11, parter
bl. 1B, sc. 4, etj. 1, ap. 64, mun. Galați

Titularul lucrării: TRIHENEA ADI - GABRIEL

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Elaborarea documentației în faza P.U.Z. are drept scop lotizarea suprafeței de 15.897,00mp. Terenul studiat este format din nouăsprezece parcele aflate în proprietăți private aparținând celor doi beneficiari a-i prezentului P.U.Z., cu destinația de teren arabil intravilan.

Terenul care face obiectul prezentei documentații aparține tarlăua 39, parcela 4/1/1, lot 2, p 4/1/1, lot 3, p 4/1/2, lot 11, p 4/1/1, lot 3, p 4/1/1, lot 1/1, Cartier Traian Nord, mun. Galați.

	PROPRIETAR TEREN	NR. CAD.	SUPRAFATA TEREN EXCLUSIV [mp]	SUPRAFATA TEREN IN INDIVIZIUNE [mp]
1.	ILIE NICUSOR si ILIE PAULA H.C.L. 212 din 22.03.2018	125128	500	108
2.	POPESCU DAN – TADEUSZ H.C.L. 9 din 25.01.2018	124844	520	0
3.	POPA MARIANA	125108	500	108
4.	POPA MARIANA	125260	500	108
5.	MIHAI SORIN si MIHAI IULIA	125451	540	108
6.	TRIHENEA ADI - GABRIEL	125450	540	216



7.	NICULESCU DRAGOS - STELIAN NICULESCU BIANCA-VERONICA	124360	500	108
8.	NICULESCU DRAGOS - STELIAN NICULESCU BIANCA-VERONICA	124361	500	108
9.	TRIHENEA ADI - GABRIEL	124100	500	108
10.	KRAMPULZ INGRID – MIRABELA H.C.L. 212 din 24.11.2016	102032	492	105
11.	CATAUTA STEFAN	102033	492	108
12.	VIRLAN NICOLAE - NICUSOR si DONI PETRUTA	102036	493	108
13.	RADU MARIUS si RADU DACIANA	102038	495	104
14.	RADU MARIUS si RADU DACIANA	102021	495	104
15.	RADU MARIUS si RADU DACIANA	102030	496	104
16.	RADU MARIUS si RADU DACIANA	102027	496	104
17.	CEAMBUR VASILE - MARIUS	102026	498	108
18.	CHICIOROAGA DOMNICA	102024	493	108
19.	ENE MIHAI- DANIEL H.C.L. 96 din 22.03.2018	102022	493	108
20.	TRIHENEA ADI - GABRIEL	125129	3554	768
21.			13097	2800

15897mp**1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:**

Obiectul lucrării constă în rezolvarea lotizării terenurilor în suprafață totală de 15.897,00mp, prin realizarea de loturi pentru construire de imobile de locuit. Suprafața totală a terenului ce a generat prezentul P.U.Z. este de 6.655,58mp, conform C.U. nr. 684 din 25.05.2017, suprafața de 4.054,24mp și conform C.U. nr. 685 din 25.05.2017, suprafața de 2.601,34mp.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

PUZ-ul stabilește realizarea lotizării, astfel încât să respecte prevederile P.U.G.-ului, P.U.Z. Traian Nord și Codul Civil.

Suprafața totală de teren studiată este de 15.897,00mp, conform ridicărilor topografice și a actelor de proprietate.

Pentru finalizarea temei program s-au facut consultări pe parcursul lucrării și deplasări la amplasament.

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții a populației cartierului Traian Nord, s-au desprins următoarele cerințe prioritare :

- realizarea lotizărilor pentru locuire;
- crearea unui drum modernizat, de categoria a IV-a, respective aleea Crăciunițelor;



- Îmbunătățirea echipării tehnico-edilitare a terenurilor (apă curentă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z. ȘI DATE STATISTICE

În scopul întocmirii prezentei lucrări au fost studiate pentru documentare:

- Planul Urbanistic General al mun. Galați – actualizare și Rehgulamentul Local de Urbanism, aprobat prin H.C.L. 62 / 26.02.2015,
- P.U.Z. Traian Nord, H.C.L. 65 / 26.02.2015,
- P.U.D. Ilie Nicușor și Paula, H.C.L. 212 / 22.03.2018;
- P.U.D. Popescu Dan-Tadeusz, H.C.L. 9 / 25.01.2018;
- P.U.D. Krampulz Ingrid-Mirabela, H.C.L. 212 / 24.11.2016;
- P.U.D. Ene Adi-Gabriel, H.C.L. 96 / 22.03.2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Cartierul Traian Nord este o zonă a Galațiului în curs de dezvoltare, având funcțiunea dominantă în partea centrală mixtă (servicii și comerț), iar în rest predomină un țesut rezidențial dezvoltat fie spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu construcții de înălțime mică și medie, destinate locuirii individuale.

2.1.2. ELEMENTE DE IDENTIFICARE ȘI CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul cercetat este situat în intravilanul municipiului Galați, în partea de nord-vest a cartierului Traian Nord, având următoarele vecinătăți:

- la Nord - proprietăți particulare, T 39, alea Platanilor (loturi Mariano);
- la Sud –proprietăți particulare T 39, alea Castanilor;
- la Est – strada Arcașilor;
- la Vest – T 39, drum de categoria a VI-a, din pământ, care se învecinează cu Poligonul Unității Militare.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În vederea creșterii calității spațiului urban, ridicarea nivelului de dotare și echipare a zonei studiate, optimizarea accesibilității la funcțiunile existente și îmbunătățirea imaginii urbane create de fondul construit existent, se pot urmări intervenții corective cum ar fi:

- reglementarea noilor lotizări;
- reglementarea indicatorilor urbanistici în interiorul loturilor;
- extinderea echipării tehnico-edilitare;
- modernizarea circulației existente;
- stabilirea zonelor non-aedificandi, în funcție de cerințele specifice (zonă de protecție a infrastructurii).



2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Cartierul Traian Nord este situat în nord-vestul municipiului Galați, având la nord sat Costi, comuna Vânători, județ Galați.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată se află în partea de nord-vestul municipiului Galați.

Accesul carosabil la amplasamentul în cauză se face din strada Arcașilor situată în partea de est.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICA ,CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

PREZENTARE GENERALĂ;

PREZENTARE GENERALĂ;

Prezentul studiu geotehnic, este parte integrantă a proiectului de P.U.Z. pentru terenul situat în mun. Galați, cartier traian nord, identificat ca: T. 39, P. 4/1/1, lot 1/1 – lot 2 – lot 3 și P. 4/1/2, lot 11.

Amplasamentul cercetat este situat în partea de nord a municipiului pe zona de terasă.

Date Geomorfologice: Individualizarea unităților de relief de pe teritoriul județului Galați s-a făcut ținând seama de principalele elemente geomorfologice, morfologice și a constituției litologice. Astfel se disting următoarele subunități de relief: Colinele Covurluiului (în nord), Câmpia Covurluiului, Câmpia Tecuciului, puțin din Câmpia Siretului Inferior (în zona de sud-vest) și în sud-est zona de luncă Brateș-Prut.

Municipiul Galați este situat în cadrul subunității de relief: Câmpia Covurluiului.

Câmpia înaltă a Covurluiului este reprezentată de un relief constituit din coline, dealuri domoale orientate de regulă N - S, dezvoltate în urma proceselor de eroziune. Amplasamentul este situat pe zona de terasă, terasă constituită în suprafață din depozite cuaternare de natură eoliană (loessuri), ce reazemă în adâncime pe depozite aluvionare prăfoase argiloase/nisipoase.

Geomorfologia și peisajul geografic din zonă sunt consecințe și reflectă evoluția, alcătuirea și ansamblul de factori și condiții ai modelării externe.

Date geologice: Zona studiată aparține zonei de limita dintre partea sudică a unității structurale majore – Platforma Moldovenească și Orogenul Nord - Dobrogean. Platforma Moldovenească este unitatea geologică situată la estul Carpaților Orientali delimitată de aceștia de falia Pericarpatică. Platforma Moldovenească prezintă trăsături de relief imprimate de litologia depozitelor constituente.

Socul platformei este alcătuit din paragneise plagioclazice și ortogneise roșii sau cenușii cu microclin, fiind străbătut de filoane cu pegmatite.

Cuvertura sedimentară ce acoperă roca de bază are o grosime de cca. 300 m fiind constituită din gresii, calcare, nisipuri și pietrișuri de vârstă Paleozoic - Mezozoică. La zi apar numai cele recente, formațiuni Neogene respectiv cele Pliocene și Cuaternare.

Pliocenul, deschis în lungul văilor, este alcătuit predominant din nisipuri și argile cu intercalații subțiri de gresie peste care repauzează Cuaternarul.

Depozitele cuaternare cele mai vechi (Pleistocene) sunt reprezentate prin toate cele trei etaje:



- Pleistocen inferior – nisipuri și pietrișuri cu grosimi de 25 – 70 m.
- Pleistocen mediu și superior – depozite loessoide cu grosimi de 20 – 40 m (aparținând terasei înalte);

Cuaternarul recent – Holocen superior – este dezvoltat în zonale de luncă, fiind constituit din depuneri aluvionare prafoase nisipoase argiloase și nisipuri local în amestec cu pietriș. Grosimile acestor depuneri sunt relativ mici, fiind cuprinse între 2 – 15 m.

Loessurile sunt depozite sedimentare, neconsolidate, macroporice, de origine eoliană, cu aspect poros, în general de culoare galbena, constând mai ales din praf silicios și argilos. Acestea sunt pământuri sensibile la umezire care sub o încărcare dată sau sub greutatea proprie manifestă tasări suplimentare atunci când sunt umezite.

Date hidrogeologice: Apele subterane se împart în *ape freatice*, adică primul orizont de ape subterane cu nivel hidrostatic liber și variabil, care au ca suport stratul impermeabil din apropierea suprafeței terestre și *ape de adâncime*, cantonate în depozite friabile dar intercalate între state impermeabile, fapt ce face ca acestea să se mai numească și captive. Principalele elemente care definesc regimul apelor subterane sunt: energie de relief foarte slabă, regim climatologic deficitar și valori mici ale scurgerii specifice.

Pânza freatică, până în anul 1954 era cantonată la adâncimi de 10 – 20 m. Ca urmare a procesului de urbanizare s-au înregistrat ridicări ale nivelului hidrostatic al apei subterane cu o rată de 0,30 - 0,50m/anual, astfel încât a rezultat o creștere totală a nivelului apei subterane de 5,0 - 10,0 m.

În prezent în zona cercetată nivelul freatic al apelor subterane se regăsește la adâncimi de cca. 14,00 m.

Cercetări efectuate de institute de profil (ISPIF, ICH, ISLCG), în zona municipiului Galați cu începere din 1970 au concluzionat că creșterile spectaculoase ale nivelului apelor subterane din terasele medie și inferioară ale Siretului au următoarele cauze:

- creșterea volumului de apă vehiculată prin rețelele hidroedilitare;
- dezvoltarea suprafețelor construite;
- reducerea suprafețelor de scurgere naturală a apelor subterane prin obturarea totală, sau parțială a emisarilor naturali. Concomitent cu ridicarea nivelului apelor subterane, în depozitele loessoide sensibile la umezire au loc tasări importante cu efecte negative asupra comportării construcțiilor, cu precădere asupra celor din fondul vechi construit.

Pentru monitorizarea nivelului apei subterane din municipiul Galați, în anul 1974 s-a aprobat executarea a 150 de foraje de hidro observație. În prezent funcționează și sunt citite de serviciile Primăriei din municipiul Galați 167 de puțuri.

Din practica de până acum se poate considera că rețeaua de hidro observație menționată este o sursă corectă și necesară de urmărire a variației nivelului apei subterane aferent intravilanului municipiului Galați.

Date tectonice: Teritoriul județului Galați ascunde o structură complexă a fundamentului și a cuverturii pre-neogene. Forajele adânci executate în acest județ ca și cercetările geofizice au scos în evidență existența mai multor compartimente tectonice, separate prin falii mari, orientate în majoritate NW-SE, unele limitate la cuvertura paleozoic-mezozoică, altele reflectându-se până în cuvertura neogenă.

Zona cercetată, se situează în apropierea liniei de fractură tectonică majoră:

- falia Sf. Gheorghe – Galați la est.

Date seismice: Conform Normativului cod P100-1/2013 și Zonării valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR (Intervalul Mediu de Referința) 100 ani, coeficientului seismic – *ag* (accelerația terenului pentru proiectare) corespunzător zonei studiate este de: ***ag* = 0,30g.**



În ceea ce privește perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, teritoriul mun. Galați aparține unei zone cu valoarea: $T_c = 1,0$ secundă.

De menționat este faptul că în arealele cu teren accidentat și cu nivel hidrostatic ridicat, coeficientul dinamic al construcțiilor se mărește.

Date meteo-climatice: În ansamblul său, județul Galați are o climă temperat continentală. Se înregistrează unele diferențe între zone funcție de relief (în special altitudine) și de orientarea rețelei hidrografice. Astfel în partea central - nordică, valorile climatice sunt întotdeauna ceva mai mici decât în zona de sud-vest, cea mai joasă.

În context general zona mun. Galați este situată în arealul de la „gura” Anticiclonului Est - European. Acesta este răspunzător de contrastele termice mari dintre vară și iarnă și de o gamă largă de fenomene climatice extreme.

Masele de aer pătrund forțat, prin „poarta carpatică” dintre Curbura Carpaților și Masivul Nord - Dobrogean, peste Câmpia Română, zona fiind un loc de răscruce a două mari influențe climatice exterioare, continentale din est și oceanice din vest.

Aceasta se datorează influenței directe a maselor de aer continental, de origine asiatică (uscate și reci - iarna, calde sau foarte calde și uscate – vara). Vântul predominant este Crivățul (cel din sectorul nordic) care reprezintă 29% din frecvența anuală a vânturilor. Al doilea vânt predominant este cel din sectorul sudic, cu o frecvență de 16% ce bate mai mult vara, fiind destul de uscat.

Seceta este un fenomen de risc climatic de vară la producerea căreia concură ciclonii mediteraneeni, aducători de aer cald tropical care determină fenomene de uscăciune. În semestrul cald al anului se mai adaugă acțiunea unui anticiclon situat în Asia Mică care pompează peste Câmpia Română aer cald sau fierbinte, tropical - continental, sărac în precipitații și care generează temperaturi mari (peste 35 - 40°C). Toate aceste fenomene măresc evapo-transpirația, provoacă ofilirea culturilor și uneori compromiterea recoltei.

Fenomenele de secetă și tendința tot mai accentuată a aridizării teritoriului este pusă în evidență de izolinia de 25 (indicele de ariditate Emmanuelle de Martonne), care în ultimele decenii a suferit mutații de la est la vest.

Temperatura media anuală = 10,7°C. Temperatura medie maxima (luna iulie) = 28,5°C. Temperatura medie minima (luna ianuarie) = - 4,8°C. Presiunea medie la nivelul stației locale: 1008,4 mb.

În ceea ce privește radiația solară, aceasta este cuprinsă între 117 și 125kcal/cm²/an, iar durata de strălucire a soarelui este de 186,2 ore/an.

Adâncimea de îngheț pentru zona studiată, conform **STAS-ului 6054/ '77** este de **0,90 – 1,00 m**.

Precipitațiile atmosferice în cursul unui an sunt reduse, oscilând între 400 și 500 mm (media precipitațiilor 485,7 mm/an). Ca și regimul termic, și cel de precipitațiilor reflectă caracterul continental al climei, în sensul că acestea cad în cantități variabile de la un an la altul și sunt repartizate inegal în timpul anului, cu alternanțe ploioase și secetoase și cu o mare frecvență a ploilor torențiale.

Stratul de zăpadă nu este continuu și de lungă durată ca în alte regiuni ale țării. Din observațiile făcute la stațiile climatice rezultă că stratul de zăpadă persistă, în medie, 30 - 40 de zile. Numărul zilelor cu ninsoare este în medie, între 10 - 20 de zile. Grosimea medie a stratului de zăpadă este destul de mică, sub 10 cm.

Datorită neuniformității reliefului și a vântului puternic de nord-est și nord, în timpul iernii zăpada este spulberată și troienită în jurul localităților sau a altor obstacole.

Încărcările date de zăpadă, conform CR 1-1-3 / 2012, încadrează arealul cercetat în zona de calcul a valorii caracteristice date de încărcările de zăpadă pe sol $s_k = 2,5$ kN/m².



Vântul constituie un element climatic cu o mare influență în condițiile morfografice ale zonei. Lipsa obstacolelor orografice și forestiere face ca deplasarea maselor de aer să se facă cu ușurință, iar influențele asupra culturilor, căilor de comunicație și localităților să fie mari.

Din analiza datelor se constată că vânturile de nord urmate de cele din nord-est și vest au frecvența cea mai mare. Astfel în zona Galațiului, vântul de nord are o frecvență anuală de 21,3%, cel de nord-est de 18,0%, cel de vest de 16,7% și cel de sud-vest de 12,8%.

La Galați viteza medie a vântului = 4,1 m/s. Numărul mediu anual al zilelor cu vânt tare (peste 11 m/s) este de 10 până la 70 de zile. Vitezele maxime se înregistrează în timpul iernii, când acestea pot depăși 100 Km/oră.

Vânturile cele mai cunoscute în zona de Nord sunt Crivățul, un vânt rece și uscat, care bate în timpul iernii, determinat de anticicloul Siberian, cu o direcție nord, nord-est și Suhoveiul, vânt uscat și cald care bate vara din partea estică cu o frecvență mai mică.

Încărcările date de vânt conform CR 1-1-4 / 2012 fac referire la, valorile de referință ale **presiunii dinamice a vântului**, având interval mediu de recurență de 50 ani, pentru zona studiată este de $q_b = 0,60$ kPa.

RISCURILE NATURALE din zonă:

Ținând cont că terenul cercetat este situat în zona de versant riscul la inundații datorate revărsării unui curs de apă, cât și cel provenit din curgerilor pe torenți este practic **0**. Totuși este recomandată o sistematizare verticală eficientă a zonei și dirijarea apelor de precipitații prin rigole și șanțuri către emisari.

Din punct de vedere al alunecărilor de teren, județul Galați se află într-o zonă cu potențial de producere a alunecărilor de teren, scăzut - pentru zona central-sud-vestică și ridicat pentru partea de nord și nord-est.

Zona cercetată, **nu prezenta risc de producere al alunecărilor de teren.**

Riscul geotehnic

Riscul geotehnic depinde de două categorii de factori:

- factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt reprezentați de condițiile de teren și apa subterană;
- factori legați de structură și de vecinătățile acesteia.

Urmare observațiilor de teren și a analizării datelor geotehnice obținute prin execuția forajelor de studiu, conform NP 074 - 2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", pentru zona studiată rezultă următoarele:

Factorii riscului geotehnic conform Tabel A3	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj rezultat
Condiții de teren, pct. A.1.2.1.	Terenuri dificile	6
Apa subterană, pct. A.1.2.2.	Fără epuisme	1
Importanța construcțiilor, pct. A.1.2.3.	Normală	3
Vecinătăți, pct. A.1.2.4.	Fără risc	1
Seismicitate	$a_g = 0,30$ g	2
PUNCTAJ TOTAL REZULTAT		13

Pentru zona cercetată, rezultă o încadrare în categoria geotehnică 2 careia îi corespunde un risc geotehnic „moderat”.

Pentru informații asupra altor tipuri de riscuri, cum sunt cele naturale, ecologice și tehnologice de pe raza localității se poate studia de regulă materialul întocmit de Serviciul de Protecție Civilă Voluntar pentru Situații de Urgență.



DISFUNȚIONALITĂȚI;

Perimetrul cercetat **nu prezinta risc din punct de vedere al construibilității.**

CERCETAREA TERENULUI;

În vederea stabilirii naturii terenului de fundare și a principalelor caracteristici fizice ale acestuia, pe amplasamentul cercetat, au fost executate manual cu sondeza de $\phi 2''$ 2 (doua) foraje geotehnice până la adâncimea de cca. 5,00 m.

Sucesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasament este următoarea:

- în suprafață întâlnim până la adâncimi variabile cuprinse în intervalul 0,70 – 0,90 m, un strat de pământ negru și brun.
- urmează până la adâncime executării forajelor (5,00 m) un orizont eolian loessoid constituit din loess galben, galben-cafeniu în bază, sensibil la umezire, vârtos în general.

Valorile determinate ale indicilor geotehnici:

Tabelul nr. 1 – Rezultatele analizei granulometrice

Granulozitate (mm)	%
Pietriș (63 – 2)	
Nisip (2 – 0,063)	12 - 13
Praf (0,063 – 0,002)	68 - 70
Argilă (<0,002)	18 - 19

Tabelul nr. 2 – Caracteristici fizice

Caracteristica geotehnică	Orizont coeziv (loess)
Umiditatea naturală, w (%)	14,8 - 15,6
Limita de frământare, w_L (%)	10,7 - 10,9
Limita de curgere, w_P (%)	30,9 - 31,2
Indicele de plasticitate, I_p (%)	20,2 - 20,3
Indicele de consistență, I_c	0,78 - 0,80

Limitele de variație ale caracteristicilor fizice și mecanice pentru PSUC în stare naturală conform NP 125:2010

Densitatea scheletului ρ_s g/cm³ 2,52 - 2,67

Greutatea volumică în stare naturală γ kN/m³ 12,0 - 18,0

Greutatea volumică în stare uscată γ_d kN/m³ 11,0 - 19,0

Umiditatea naturală w % 6 - 15

Porozitatea n % 45 - 55

Limita de curgere w_L % 12 - 30

Limita de frământare w_P % 9 - 18

Indicele de plasticitate I_p % 5 - 22

Presiunea de umflare p_u kPa 0 - 10

Coeficientul de permeabilitate k m/sec. 10⁻⁴ și 10⁻⁶

Tasarea suplimentară la $\sigma = 100$ kPa im_{100} % 0 - 0,6

Tasarea suplimentară la $\sigma = 200$ kPa im_{200} % 1 - 4

Indice tasare specifica suplimentara la $\sigma = 300$ kPa im_{300} % 2 - 14

Modulul de deformație edometrică E_{oed} 200-300 kPa 5000 - 15000

Unghiul de frecare internă ϕ grade 5 - 25

Coeziunea c kPa 10 - 30



Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană nu a fost interceptat în forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi mai mari de 5,00 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament și funcție de acesta.

În detaliu, amplasarea forajelor geotehnice executate, stratificația și principalele caracteristici fizice ale terenului de fundare, se pot urmări în planul de situație și fișele de stratificație anexate prezentului studiu geotehnic.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI;

- Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu pune probleme din punct de vedere al riscului la inundații, o bună sistematizare a zonei poate asigura captarea și dirijarea, apelor din precipitații.
- În general, terenul fiind relativ plan, nu există probleme în ceea ce privește stabilitatea terenului, așa-dar riscul alunecărilor de teren este redus (inexistent).
- Pământurile prezente în subteranul zonei cercetate, sunt de natură eoliană, fiind în general "dificile pentru fundare".

Această încadrare este datorată tasărilor suplimentare la umezire ale loessului încadrat în grupa B de pământuri sensibile la umezire, cu un indice al tasării specifice suplimentare la umezire cu valori mari și foarte mari.

Loessurile prin umezire, atât sub greutatea proprie cât și sub încărcările aduse de construcții, suferă tasări semnificative. Poligoanele experimentale realizate în mun. Galați, pe terenuri similare amplasamentului cercetat, în perioada anilor 1972 – 1974, au demonstrat și stabilit, nivelul maxim al tasărilor posibile și anume: 87 cm.

Rezistența structurală rezultată din încercările la compresiune în edometru este scăzută și anume 36 kPa.

- Apa subterană nu este prezentă în teren, ea apare ca mediu acvifer freatic discontinuu, la adâncimi mai mari de 6,00 m.

Presiunea convențională, pe terenul eolian loessoid descris anterior, va fi de **100 kPa**.

La proiectare, execuție și exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare cu ape infiltrate provenite din precipitații sau pierderi din rețele sau conducte hidroedilitare, purtătoare de apă și canalizare, acestea introducându-se obligatoriu în canale de protecție, acolo unde va fi cazul sau vor fi realizate din materiale performante.

Sistematizarea pe verticală a terenului urmează a fi executată la cote superioare celor ale terenului actual, va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații atmosferice căzute sau scurse spre amplasament, în afara acestuia, spre un emisar în funcțiune. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune.

CONSIDERAȚII FINALE

Acest studiu geotehnic are caracter general neputând fi folosit în alte scopuri decât cel pentru care a fost solicitat („P.U.Z. T. 39, P. 4/1/1 lot 1/1 – lot 2 – lot 3, P. 4/1/2, lot 11, cartier Traian Nord, mun. Galați”).

Pentru obiectivele ce urmează a fi proiectate pe viitor, în zona respectiva, se vor executa studii geotehnice conform NP 0.74/2014 „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, strict pe amplasament pentru determinarea parametrilor fizici și eventual mecanici ai terenului și pentru recomandarea condițiilor de fundare adecvate obiectivelor proiectate.

La proiectare, execuție și exploatare, se vor respecta prevederile normativelor și STAS - urilor în vigoare.



2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE , ÎN CADRUL ZONEI :

Relațiile rutiere dintre cartier Traian Nord, respectiv zona studiată în prezentul P.U.Z. și teritoriul înconjurător se sprijină pe :

- drumul național DN 26 și care asigură legătura imediată municipiului cu sudul județului Galați, nordul județului (Foltești –Oancea) până la Huși-jud. Vaslui, Vânători-Oancea–Bârlad.

Suprafața ce face obiectul prezentei lucrări se află pe partea stângă a direcției de mers dinspre Galați, spre DN 26.

Prin prezentul PUZ se propune ca drumul existent pe terenul studiat să se modernizeze prin asfaltare, realizându-le de categoria a patra, lățimea străzii va fi de 6,00m și câte un trotuar de 0,5m lățime de o parte și de alta a străzii, drum ce face legătura cu strada de categoria a doua, strada Arcașilor ce este paralelă cu strada Traian (DN 26).

Fiecare parcelă va asigura parcare în interiorul parcelei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenuri arabile , dar și terenuri curți construcții în intravilan:

- terenurile provin din alipirea / dezmembrarea unor terenuri de mari dimensiuni
- prezintă formă regulată , dar deschiderea loturilor spre alea Crăciunițelor este mai mare decât adâncimea;
- terenuri fără utilități.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunea dominantă în zonă este de teren curți construcții și terenuri arabile.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Relația spațiu construit – spațiul interstițial din zona de studiu se află în relație de aproximativ 15%.

Spațiul interstițiar este ocupat de terenuri arabile, circulație carosabilă neamenajată din pământ.

2.5.4. PRINCIPLELE DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situației existente făcute în acest capitol, prin lotizarea suprafeței studiate, se desprind următoarele probleme ce trebuie rezolvate:

- lipsa rețelelor edilitare, fiind în curs de realizare;
- stradă nemodernizată (din pământ);
- lotizarea terenului în vederea realizării de loturi curți construcții;
- lipsa iluminatului stradal;
- depozitare necontrolată a deșeurilor menajere.



2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării. Autorizarea executării parcelarilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice - zonificare.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată. 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 igienă și de protecție a mediului.

Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pentru suprafața propusă pentru lotizare prin prezentul PUZ, calitatea mediului este relativ bună.

Perimetrul studiat nu prezintă zone cu risc major din punct de vedere al construibilității. La proiectare, execuție și exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare cu ape infiltrate provenite din precipitații sau pierderi din rețele sau conducte hidroedilitare, purtătoare de apă și canalizare, acestea introducându-se obligatoriu în canale de protecție, acolo unde va fi cazul sau vor fi realizate din materiale performante.

Sistematizarea pe verticală a terenului urmează a fi executată la cote superioare celor ale terenului actual, va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații atmosferice căzute sau scurse spre amplasament, în afara acestuia, spre un emisar în funcțiune. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației de pe teritoriul municipiului Galați, se desprind următoarele cerințe :

- mărirea zonei pentru locuirea individuală;
- circulații carosabile și pietonale ;
- îmbunătățirea și modernizarea etapizată a echipării tehnico-edilitare: drumuri, alimentare cu energie electrică, canalizare și apă curentă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMNTARE

Este necesară revitalizarea zonei urbane, realizând o zonă de locuințe, ridicând nivelul de dotare și echipare a zonei (calitatea serviciilor la standarde superioare față de cele existente



în zonă), în acest sens investiția propusă – lotizare teren, promovează dezvoltarea zonei ducând astfel la crearea unei zone omogene de locuire.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-lui

Suprafața ce se va lotiza este în intravilanul municipiului Galați, UTR 4, zonă de locuințe individuale, conform PUZ Traian Nord aprobat prin HCL nr. 65/26.02.2015, zona de locuințe L, subzonă L1a -locuire individuală și colectivă de tip urban, cu clădiri de înălțime mică.

Conform situației propuse, beneficiarul lucrării domnul Trihenea Adi-Gabriel, solicită aprobarea prezentului P.U.Z. în vederea lotizării terenurilor și realizarea unui regulament de urbanism pentru întreaga zonă studiată.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea construcției de locuințe individuale și/sau cuplate, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți în zonă. Se vor menține zonele de protecție a rețelilor electrice subterane ce vor fi pe situl studiat. Pentru evitarea alunecărilor de teren, toate construcțiile se vor amplasa și realiza pe baza prevederilor studiilor geotehnice care se vor întocmi pentru fiecare obiectiv în parte .

Colectarea apelor și evacuarea apelor pluviale de pe suprafața incintei se efectuează prin sistematizarea verticală a terenului către drumurilor de acces în fiecare parcelă, drumuri ce se vor echipa cu colectoare de apă pluviale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pe terenul studiat se propune funcțiunea de locuire individuală, de aceea este necesar a se moderniza drumul existent în drum de clasa tehnică IV - - cu două benzi de circulație - 3,00m parte carosabilă, la care se adaugă lățimea de 0,50m trotuarul pe ambele părți.

Fiecare parcelă va asigura parcare în interiorul parcelei.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

3.5.1. PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE ALE ZONEI, GRUPATE PE UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI TERITORIALE CARE SEĂ PERMITĂ ENUNȚAREA REGLEMENTĂRIILOR PRECUM ȘI A CONDIȚIILOR DE CONFORMARE ȘI CONSTRUIRE PREVĂZUTE DE REGULAMENT.

În zona de studiu se propune funcțiunea de locuire grupată pe subunitate teritorială:

Sz 1 - L – ZONA DE LOCUINȚE

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR DIN ZONĂ.

Terenurile din zonă vor avea destinația de locuire individuală izolată, cuplată și / sau înșiruită.

3.5.3. CATEGORII DE INTERVENȚII URBANISTICE PE FUNCȚIUNI, ÎN SPIRITUL VALORIFICĂRII POTENȚIALULUI EXISTENT ȘI ÎNLĂTURĂRII DISFUNCȚIONALITĂȚILOR.

Sz 1- L – ZONA DE LOCUINȚE



- Reglementarea zonei studiate.
- Creșterea confortului de locuire a fondului construit propus și existent.

3.5.4. BILANȚUL TERITORIAL COMPARATIV, EXISTENT – PROPUȘ

Bilanțul teritorial comparativ al zonei studiate se prezintă după cum urmează:

NR. CRT	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFAȚĂ (mp)	P.O.T. %	SUPRAFAȚĂ (mp)	P.O.T. %
1.	Teren arabil	6.655,58	41,87	0,00	0,00
2.	Locuințe și funcțiuni complementare	6.441,42	40,52	13.097,00	82,39
3.	Circulații: drumuri, trotuare, accese, platforme	2.800,00	17,81	16,70	17,61
4.	Total teren studiat prin P.U.Z.	15.897,00	100,00	15.897,00	100,00

3.5.5. PRINCIPALII INDICI URBANISTICI PROPUȘI PE FUNCȚIUNI ȘI CATEGORII DE INTERVENȚIE (P.O.T.).

Sz 1- L – ZONA DE LOCUINȚE

Pentru zona de locuire în mediul urban conform R.G.U nr. 525 / 1996

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2+M

3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

1 a. Alimentare cu apă

Situația existentă

În cartier Traian Nord, strada Arcașilor există rețea de distribuție apă din PEHD, Dn 200mm (care nu au fost preluate de S.C. Apă Canal S.A. Galați) care alimentează imobilele din zonă, conform avizului de la S.C. APĂ CANAL S.A. Nr. 39700/09.11.2017.

Situația propusă

Alimentarea cu apă a imobilelor de pe Aleea Crăciunițelor se va realiza prin intermediul unei conducte de serviciu de apă rece, propusă din țeavă de PEHD 100, De110mm SDR17, Pn 10 bari, branșată în rețeaua din PEHD 100, De 110mm, SDR17, Pn10 bari, branșată în rețeaua din PEHD Dn 200 mm amplasată pe strada Arcașilor, prin intermediul unui cămin de apometru care va contoriza consumul general.

1.b. CANALIZAREA

Situația existentă

În cartier Traian Nord pe strada Arcașilor există rețea de canalizare PVC-KG SN 4-Dn 400mm (care nu au fost preluate de S.C. Apă Canal S.A. Galați).

Situația propusă

S-a propus colector de canalizare în sistem unitar cu conductă din PVC-KG Dn 300 mm, racordat în strada Arcașilor.

Datorită configurației terenului colectorul a fost structurat pe două tronsoane.

Primul tronson Ccp1 – Cce cu o lungime de 195m, va descărca în colectorul existent în str. Arcașilor. Al doilea tronson Ccp5 – SPAU cu o lungime L= 148,5m, va descărca într-o stație de pompare apă uzată proiectată, care va refula în căminul Ccp1 proiectat pe colectorul gravitațional. Conducta de refulare va fi realizată cu PEHD100, De 110mm, SDR 27,6; Pn 6 bari.



Stația de pompare apă uzată va fi realizată într-un cheson cu Dint = 2m și H = 3,50 m.

2. Rețele electrice

CARACTERISTICILE INSTALAȚIILOR ELECTRICE

În zona în care se dorește realizarea construcțiilor de locuințe trebuie deviată rețeaua electrică aeriană de 20kV pentru obținerea unui aviz de amplasament favorabil. Astfel trebuie realizată condiția de coexistență de la stâlful cu nr.116 până la stâlful cu nr.122 axul Vinatori-Abator 2 și de la stâlful cu nr.121 până la stâlful cu nr.124 axul Vinatori-Abator 1; soluție expusă în prezentul studiu de soluție.

În zona urmează să se construiască mai multe locuințe de-a lungul aleii Crăciunitelor (dreapta și stânga) și de aceea devierea rețelei se propune a fi în principal subterană. Ulterior se vor solicita și alimentări cu energie electrică a fiecărei locuințe; consumatorii fiind pe j.t. și în principal trifazați.

SITUAȚIE EXISTENTĂ:

Axul Vinatori-Abator 1: La stâlful cu nr. 121 se realizează trecerea rețelei electrice din LES(subteran) în LEA(aerian)-stâlp echipat cu consola de tip CIT 140, cadru de siguranțe cu descarcatori ZnO, separator vertical și priză de pământ. Stâlful următor cu nr.122 este amplasat pe terenul dl Trihenea Adi Gabriel (nr.cadastral 125129); stâlful cu nr.123 este amplasat pe terenul cu nr.cadastral 102771, proprietate privată, echipat cu lant dublu de întindere și linetrol. Apoi rețeaua supratraversează str. Arcasilor până la stâlful cu nr.124 (teren cu nr.cad.112755).

Axul Vinatori-Abator 2: La stâlful cu nr. 116 se realizează trecerea din LES în LEA-stâlp echipat cu consola de tip CIT 140, cadru de siguranțe cu descarcatori ZnO, separator vertical și priză de pământ. Stâlful următor cu nr.117 este amplasat pe terenul cu nr.cadastral 125107 și este echipat cu conductor de tip Ol-Al 50/8 mmp. Stâlful cu nr.118 este amplasat pe terenul cu nr.cadastral 102195, proprietate privată și este stâlp de susținere pentru două bransamente. Următorul stâlp cu nr.119 se află pe terenul -prop.privată cu nr.cad.116394 și este echipat cu lant simplu de susținere cu izolație simplă. Apoi rețeaua aeriană 20kV pe stâlful nr. 120 face trecerea între conductor de tip Ol Al 50/8 și cel de tip universal EXCEL 3x16 mmp; stâlp echipat cu consola de tip CIT 140, descarcatori ZnO și priză de pământ (montat pe terenul nr.cad.112407). Stâlful cu nr.121 se află pe proprietatea dl Bancioc Marcel, str. Arcasilor, nr.145 (prop.neintabulată); stâlp echipat cu descarcatori și priză de pământ. Acest ultim stâlp face trecerea între conductorul de tip izolat și cel de tip Ol Al 50/8mmp, apoi următorul stâlp nr. 122 este de derivație și montat în domeniul public și echipat cu lanturi duble de susținere.

SITUAȚIE PROIECTATĂ:

Demontari: Se vor demonta stâlpii cu nr. 116,117, 119, 120, 121 de pe axul Vinatori-Abator 2 împreună cu conductorul de tip Ol Al 50/8mmp și Excel 3x16mm, descarcatorii, consolele de tip CIT. Stâlful cu nr. 118 nu se va demonta deoarece este și stâlp de susținere pentru două bransamente.

Pe axul Vinatori Abator 1 se vor demonta stâlpii cu nr. 121, 122, 123 împreună cu conductorul de tip Ol Al 50/8 mmp.

Montari:

Linia electrică subterană 20 kV, de pe axul Vinatori Abator 1- Se va demonta LES-ul existent de pe stâlful nr.121 și se va realiza pe terenul dl Trihenea Adi-Gabriel, conform planului de situație proiectat 203-E3-2017. LES-ul va fi realizată cu cablu tip A2XS2Y 3x1x150 mmp., pozat în profil „M” și „M+1/2M”, pe o lungime de 0.18 km, din care 0,14 km pe terenul dl Trihenea Adi-Gabriel și restul pe domeniul public a mun.Galați. Se va merge în subteran pe trotuarul str.Arcasilor până la un stâlp de tip SC 15014 proiectat amplasat pe domeniul public, pe trotuar, conform plan de situație proiectat 203-E3-2017. Stâlful va fi echipat cu un separator



tripolar de exterior in montaj vertical, consola de tip CIT 140, cadru de sigurante cu descarcatori ZnO pentru a se realiza trecerea din LES in LEA. Se va pleca in LEA 20kV cu conductoare de tip CAOI2X 50/8 mmp (cca.150m) si se reintregeste reseaua pe stalpul existent nr.124 (stalp amplasat pe proprietate privata, nr cad.112755). Toate echipamentele si confectiile metalice de pe stalpul proiectat se vor lega la priza de pamant artificiala mai mica de 4Ω -proiectata. Se va reamplasa si cablul de tip CATV, prin instiintarea firmei detinatoare.

Linia electrica subterana 20 kV, de pe axul Vinatori Abator 2 - Se va demonta LES-ul existent de pe stalpul nr.116 si se va masona pe terenul dl Trihenea Adi-Gabriel, conform planului de situatie proiectat 203-E3-2017. LES-ul va fi realizata cu cablu tip A2XS2Y 3x1x150 mmp., pozat în profil „M” si „M+1/2M”, pe o lungime de 0.32 km, din care 0,2 km pe terenul dl Trihenea Adi-Gabriel si restul pe domeniul public a mun.Galati. Se va merge in subteran pe trotuarul str. Arcasilor pana la un stalp de tip SC 15014 proiectat amplasat pe domeniul public pe trotuar conform plan de situatie proiectat 203-E3-2017. Stalp se va echipa cu un separator tripolar de exterior in montaj vertical, consola de tip CIT 140 pentru a se realiza trecerea din LES in LEA. Se va pleca in LEA 20 kV cu conductoare de tip CAOI2X 50/8 mmp (cca.80m) si se reintregeste reseaua pe stalpul existent nr.122 (stalp amplasat pe domeniul public). Toate echipamentele si confectiile metalice de pe stalpul proiectat se vor lega la priza de pamant artificiala mai mica de 4Ω -proiectata.

REGLEMENTARI INSTALAȚII ELECTRICE PRIVIND TERENUL OCUPAT

Terenul pe care se vor desfasura lucrarile susmentionate - apartine dl Trihenea Adi Gabriel si unor proprietari privati (aleea in indiviza), dar si domeniului public. Pe terenurile private pe care se vor executa lucrarile se va incheia un contract cu beneficiarul- Societatea de Distributie a Energiei Electrice Muntenia Nord S.A.- S.D.E.E. Galati - pentru care se solicita- Drept de suprafata, drept de uz si servitute de trecere subterana si de suprafata, iar pentru domeniul public se va obtine hotararea de consiliu local, Galati.

Suprafata ocupata de pozare 2 cabluri subterane m.t., 2 stalpi de tip SC 15014, L.E.A. 20KV -beneficiar S.D.E.E. Galati- pentru care se solicita

HOTARAREA DE CONSILIU LOCALA

32m x 0,7m= 22.4mp (zona cu 2 cabluri m.t. pozate in profil “M+1/2M”)

65m x 0,5m= 32.5 mp (zona cu 1 cablu m.t. pozate in profil “M”)

8m x 3 m= 24 mp (LEA a.- m.t.)

19 m x 3 m= 57 mp (LEA b.- m.t.)

2 stalpi tip SC 15014 x 1.2 mp= 2.4 mp (LEA m.t.)

TOTAL SUPRAFATA (domeniu public; tb H.C.L.): 138,30 mp

Suprafata ocupata de pozare 2 cabluri subterane m.t., 2 mansoane, 1 L.E.A.20KV - beneficiar Societatea de Distributie a Energiei Electrice Muntenia Nord S.A.- S.D.E.E. Galati - pentru care se solicita:

Drept de suprafata, drept de uz si servitute de trecere subterana si de suprafata:

2 x mansone 3m x 3m= 18 mp

2 x cabluri m.t. x 13m x 0,5m= 13 mp

TOTAL 1. pe nr.cad.125107: 31 mp

48m x 0,5m= 24 mp (1 cablu m.t.)

108m x 0,7m= 75.6 mp (2 cabluri m.t.)

TOTAL 2. pe aleea Craciunitelor (indiviza): 99,60 mp

45 m x 3 m= 135 mp (LEA m.t.)

TOTAL 3. pe terenul cu nr.cad.112755: 135 mp

TOTAL SUPRAFATA(1+2+3): 265,60 mp

TOTAL TEREN OCUPAT DE INVESTITIE: $265,60 \text{ m}^2 + 138,30 \text{ m}^2 = \underline{403,90 \text{ m}^2}$



3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Prin modificările aduse prin lotizările propuse, planimetric și funcțional, nu se produc factori poluanți.

Totuși datorită disfuncționalităților rezultate din analiza existentului, se impune ca pe viitor construcțiile amplasate pe terenul studiat să respecte în totalitate normele admisibile de poluare, plafoanele tehnice, astfel încât factorii de mediu să nu fie alterați.

SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU.

01. Protecția calității apelor .

- Surse de ape uzate și compușii acestor ape.
 - apele uzate provin de la activitatea de bază :
 - activități fiziologice curente ale locatarilor;
 - compușii poluanți sunt menținuți în limitele admisibile conf. NTPA 001.

02. Protecția aerului.

- Sursele și poluanții pentru aer.
 - nu este cazul;
- Instalații pentru colectarea, epurarea și dispersia gazelor reziduale și a pulberilor.
 - nu este cazul;
- Poluanții evacuați în atmosferă (în mg/mc și g/s).
 - nu este cazul;

03. Protecția împotriva zgomotelor și a vibrațiilor

- sub limitele admise;

04. Protecția solului și subsolului.

- surse posibile de poluare a solului și subsolului.
- platformele betonate elimină orice scurgere de impurificatori în sol.
- măsuri, dotări și amenajări pentru protecția solului și subsolului.
- construcțiile și instalațiile sunt verificate periodic (anual) la etanșare.

05. Gestiunea deșeurilor.

- Sursele de deșeuri, tipuri, compoziție și cantități de deșeuri rezultate.
- deșeurile curente sunt salubrizate prin societatea de specialitate desemnată de Primărie.

Modul de gospodărire a deșeurilor: depozitare controlată, transport , tratare, refolosire, distrugere, integrare în mediu, comercializare.

Prin proiectarea instalațiilor de canalizare și epurare se vor asigura cerințele impuse de Legea nr. 10/1995, republicată în oct. 2015, privind calitatea în construcții.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

REȚELE EDILITARE

Extinderea rețelei de apă potabilă, canalizare, gaze naturale și electricitate, având interes local.

CIRCULAȚII

Modernizarea drumului existent și crearea de circulații pietonale.

SPAȚII VERZI

Instituirea de spații verzi în incinta loturilor propuse.



3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCȚII) DIN ZONĂ, CONFORM LEGII 213/1998.

Terenurile din zona studiată în prezenta documentație se încadrează în:

- Teren aparținând domeniului privat, aflat în proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice.
- Teren aflat în indiviziune aflat în proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice.

3.8.3. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI, ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE.

Deoarece terenurile care fac obiectul de studiu sunt libere de construcții sau cu în imobile curs de execuție, stradă neasfaltată, aparținând persoanelor fizice sau juridice, deci proprietate privată.

Predarea străzii existente la Primăria mun. Galați (dotări de interes public), pentru trecerea din domeniul privat în domeniul public al mun. Galați se va face prin Hotărâre de Consiliu Local, cu acordul părților implicate.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată prin P.U.Z. va cuprinde funcțiunea dominantă locuire individuală izolată , înșiruită și/sau cuplată și rețele edilitare aferente investițiilor.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a zonei studiate.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

4.1.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- Schimbarea destinației din teren arabil în teren curți construcții;
- Lotizarea terenurilor;
- Reglementări privind circulația;
- Indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- Dezvoltarea rețelelor edilitare;
- Măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și atropice;
- Măsuri de protecția mediului.

4.1.3. PRIORITAȚI DE INTERVENȚIE.

- Lotizarea terenurilor.
- Introducerea și reglementarea funcțiunii de locuire.
- Modernizarea și reorganizarea căii de circulație din zona studiată.
- Creșterea calității fondului construit.
- Stabilirea zonelor de protecție.

4.1.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII.

Principala categorie care să susțină materializarea programului de dezvoltare o constituie lotizarea terenului studiat.

Realizarea obiectivului de investiții va avea o serie de consecințe pozitive:



- Va îmbunătăți calitatea cadrului construit în zonă;
- Va dinamiza viața economică a zonei prin creșterea venitului perceput de taxele locale în favoarea municipiului;
- Va moderniza circulația în zonă și echiparea edilitară.

4.1.5. LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE (ADÂNCIREA PROPUNERILOR PENTRU UNELE INVESTIȚII – PRIN P.U.D.; PROIECTE PRIORITARE DE INVESTIȚII CARE SĂ ASIGURE REALIZAREA OBIECTIVELOR, ÎN SPECIAL ÎN DOMENIUL INTERESULUI GENERAL; MONTAJE ALE ETAPELOR VIITOARE – ACTORI IMPLICAȚI, ATRAGEREA DE FONDURI, ETAPE DE REALIZARE, PROGRAME DE INVESTIȚII ETC.)

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiune de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și ORD. MLPAT nr. 80/N/18.11.1996.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Atunci când se propune funcțiuni de servicii/comerț adiacent locuirii se va realiza Studiu de Însorire, conform **Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din februarie 2014, privind amplasarea față de clădirile destinate locuințelor asigurând însorirea încăperilor pe o durată de cel puțin 1 ½ ore zilnic în solstițiul de iarnă** a tuturor încăperilor.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

***Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță***



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A FERENT P. U. Z.

LOTIZARE TERENURI, TARLAUA 39, PARCELA 4/1/1 LOT 2, P 4/1/1, LOT 3, P 4/1/2, LOT 11, P 4/1/1 LOT 3, P 4/1/1, LOT 1/1, Cartier Traian Nord, Mun. GALAȚI

I Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării și aplicării acestuia. Regulamentul PUZ-ului cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonelor studiate. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului stau în principal următoarele acte normative:

1. Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
2. Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525 / 1996;
3. Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.07.2000.
4. Reglementări cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, proiect nr.622/2005, aprobat prin HCL nr. 34 / 30.12.2008.
5. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executatii construcțiilor, republicată;
6. Legea nr.213/1998 privind proprietatea public și regimul juridic al acesteia;
7. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
8. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.



R.L.U. ține de asemenea cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505/15.07.2011 și Lege nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, în intravilan, în limitele teritoriului studiat în Planul Urbanistic Zonal aferent.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

1.1. Terenul studiat în prezentul PUZ este situat în intravilanul municipiului Galați și este proprietatea domnului Trihenea Adi-Gabriel, inițiatorul documentației, dar în proprietatea persoanelor fizice și sau juridice.

P.U.Z. TARLAUA 39, PARCELA 4/1/1 LOT 2, P 4/1/1, LOT 3, P 4/1/2, LOT 11, P 4/1/1 LOT 3, P 4/1/1, LOT 1/1, mun. Galați- LOTIZARE TEREN – prevede noi reglementări pentru funcțiunea de locuire.

1.2. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere norme și legislația în vigoare.

1.3. Operatorul de salubritate care va avea ca arie de deservire zona aferentă PUZ trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

1.4. Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare a mun. Galați.

1.5. Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separate de cel al apelor uzate menajere.

1.6. Pentru păstrarea stabilității terenului, se vor realiza plantații, cu specii de arbori ce au rol de fixare a terenului și de oxigenare a aerului.

1.7. Toate construcțiile se vor realiza ținând cont de studiile geotehnice individualizate pe fiecare amplasament, respectându-se POT-ul aprobat prin prezentul PUZ.

2.) Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :



1.) Din P.U.G. al mun. Galați și PUZ Traian Nord, rezultă că în zona studiată nu există **riscuri naturale.**

2). Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de servitutele Codului Civil, dar și de zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conform art. 11, 13 din RGU.

3). Toate construcțiile ce se vor realiza vor respecta normativele tehnice aflate în vigoare conform legislației românești privind realizarea și exploatarea construcțiilor. Construcțiile se vor amplasa respectându-se prevederile geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte, avându-se în vedere posibile riscuri naturale.

4). Asigurarea **echipării edilitare** s-a realizat conform planșei de specialitate din P.U.Z., în funcție de necesitățile de dezvoltare ale zonei și ale programelor guvernamentale privind modernizarea localităților urbană.

În vederea asigurării extinderii echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art. 13 din RGU.

Orice construcție poate fi realizată numai cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă construcției, parțial sau total, de către investitor.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile ar. 29 din RGU, prin trecerea din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al mun. Galați prin Hotarâre de Consiliu.

3) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

În conformitate cu punctul 3.8. din P.U.Z. în zona studiată în cadrul acestei documentații nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

Terenul studiat este teren proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice.

3) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile din **RGU** și **sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

3.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3, art. 17 din Regulamentul General de Urbanism;



3.2. Amplasarea față de drumurile de publice.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, conform art.18 din Regulamentul General de Urbanism următoarele lucrări :

- 1) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere, de exploatare;
- 2) parcaje, garaje.

3.3. Amplasarea față de aliniament (linia de demarcație între stradă – domeniul public sau privat și limita spre stradă a parcelei – domeniul privat).

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Se vor respecta și celelalte precizări cuprinse în art.23 din Regulamentul General de Urbanism. În zona studiată, amplasarea și realizarea de construcții se face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela sau prin forma terenului. Construcțiile se amplasează la 3m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contravine prevederilor art. 23 din R.G.U.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z., P.U.D.).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art.24 din R. G. U. și Codul Civil, art. 461-471, art.590-599 și art.610-616, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 2,00m. Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenirea incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m.



Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

În funcție de mărimea parcelei pe suprafața acesteia pot fi amplasate mai multe construcții principale și construcții anexe.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, sau cu delarație autenticată a persoanei în cauză.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Accese carosabile Se vor respecta prevederile art. 25 din R.G.U. și Codul Civil, art. 616-619, art. 590-599, art. 610-614 și ORD. MLPAT nr. 80/N/18.11.1996.

La loturile propuse cu funcțiuni de locuire cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1 din anexa nr. 4 la R.G.U. prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității Teritoriale de Pompieri.

4.2. Accese pietonale

Se vor respecta prevederile **art. 26 din R.G.U.** și precizările din Codul Civil, art. 616-619.

Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică – situație des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

La realizarea de rețele edilitare în zona studiată în cadrul PUZ se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art. 13 și art. 28 din RGU.**



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 încheiate cu Consiliul Local.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare: conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta distanțele minime admise conform avize emise, iar în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR

6.1. Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și ORD. MLPAT nr. 80/N/18.11.1996.

În caz de **reparcelare**, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991 (republicată).

În cazul modului de locuire, R.G.U prevede pentru parcelările noi suprafețe de minimum 150 m² și front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor, etc.) și respectiv o suprafață de minimum 200 m² cu front la stradă de minimum 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

L – ZONA DE LOCUINȚE

Pentru zona de locuire în mediul rural conform R.G.U nr. 525 / 1996

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1+M, P+2+M

Suprafața totală a terenului este în prezent în intravilan, se propune lotizarea prin prezentul PUZ. De asemenea, pentru această suprafață se va face reconversia funcțională și anume din teren arabil, în teren curți construcții intravilan.



6.2 Înălțimea construcțiilor: conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism .

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor: conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism .

6.4. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

- Spații verzi: conform art.34 din Regulamentul General de Urbanism.
- Împrejurimi: conform art.35 din Regulamentul General de Urbanism.

III . Zonificarea funcțională

III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul studiat în prezentul PUZ de lotizare teren va cuprinde o subzonă funcțională :

Sz 1- L – ZONA DE LOCUINȚE

Pentru zona de locuire în mediul rural conform R.G.U nr. 525 / 1996

L – zonă de locuire

- *locuire individuală izolată cuplată sau înșiruită, semicolectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică sau medie - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2, construirea este posibilă pe bază de autorizare directă, Hmax cornișă=12m.*

DESCRIEREA ZONEI

GENERALITĂȚI

- Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 2 Utilizări admise
- Art. 3 Utilizări admise cu condiționări
- Art. 4 Utilizări interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Art. 5 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor



- Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale și antropice
- Art. 10 Circulații și accese
- Art. 11 Staționarea autovehiculelor
- Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 14 Echiparea edilitară
- Art. 15 Spații libere și spații plantate
- Art. 16 Împrejmuiri

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L - ZONA DE LOCUINȚE

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului studiat care este ocupat de un țesut rezidențial dezvoltat spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu construcții de înălțime medie și mică, destinate locuirii individuale.

prevederile regulamentare pentru aceste zone își propune reducerea disfuncționalităților existente în teritoriu și încurajarea unui mod de construire adecvat pe in parcelar coerent..

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială - locuire individuală / semicolectivă.

Funcțiuni complementare:

Servicii si echipamente tehnico -edilitare specifice locuirii.

GENERALITĂȚI

Art I. Condiții de autorizare a lucrărilor de construire :

- (1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele¹.
- (2) Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil².
- (3) Documentația P.U.Z. se va elabora pentru teritoriul delimitat ca atare în Planșa A03. Zonificare funcțională - Propuneri și Reglementări Urbanistice.
- (4) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- (5) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două)

¹ L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

² Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare - Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);



subparcele numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

- (6) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) zonă de protecție DN 26.
- (7) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (8) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (9) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (10) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare (cu avizarea/aprobarea corespunzătoare legislației aflată în vigoare la acea dată, se pot folosi alt tip alternativ de colectarea resturilor menajere / fose septice) și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art II. Utilizări admise :

- (1) Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M.
- (2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (3) Grădinițe.
- (4) Parcaje la sol și subterane.
- (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.



Art III. Utilizări admise cu condiționări :

- (1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren.
- (2) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- (3) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- (4) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor de la parterul clădirilor 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 cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

Art IV. Utilizări interzise :

- (1) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3, alin. (3).
- (2) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- (3) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (4) Comerț en-gros.
- (5) Activități productive.
- (6) Showroom-uri auto, service-uri și vulcanizări auto.
- (7) Ateliere de întreținere și reparații;
- (8) Stații de carburanți.
- (9) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (10) Depozitări de materiale re folosibile;
- (11) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- (12) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (13) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (14) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.



- (15) 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art V. Caracteristici ale parcelelor:

- (1) Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) construirea este posibilă în următoarele condiții:
- Suprafața parcelelor să fie de minim 300mp, pentru a se putea amplasa o locuință ținând cont că adâncimea este mai mică decât deschiderea la stradă.

Art VI. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul străzilor nou propuse sau a lărgirii celor existente, se va realiza la 3,00m, iar atunci când lotul are deschidere la două străzi, la cea de-a doua retragerea alinierii se va face conform Codului Civil la 2,00m.
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului străzii.
- (3) În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va prelua.
- (5) În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor și a garajelor dacă există unul în parcela vecină și atunci ne aliniem cu acesta.

Art VII. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- (1) Amplasarea construcțiilor se face respectând următoarele condiții:
- Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
 - Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente, cu acordul notarial al vecinului.
- (2) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 2,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor



de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

- (3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de / din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 0,60m.
- (4) Prevederile alin. (2) - (4) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil.
- (5) În cazul existenței, pe limita posterioară a parcelei, a calcanului unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, clădirea se va putea cupla la acest calcan, cu condiția aprobării unei expertize tehnice de specialitate.
- (6) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil.
- (7) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Art VIII. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- (2) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de / înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.

Art IX. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale sau atropice:

- (1) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire).
- (2) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejurimilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de tip P.U.D. care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.



(6) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

Art X. Circulații și acces:

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **6,0m** direct din drumul public.
- (2) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere, legal obținută, pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- (3) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **3,5m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (4) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (5) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (7) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- (8) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5m sau se va asigura un accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
- (10) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.



Art XI. Staționarea autovehiculelor :

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de **1 loc** de parcare / locuință (apartament) **sub 100mp** suprafața utilă, **2 locuri** de parcare / locuință (apartament) **peste 100mp** suprafața utilă.
- (2) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

Art XII. Înălțimea maximă a clădirilor:

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2+M**.
- (2) Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1 (unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(3)**.
- (3) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
- (4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (5) În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de **1,0 - 2,0m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.
- (6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

Art XIII. Aspectul exterior al clădirilor:

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.



- (4) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
- (5) Se interzice realizarea unor mansarde false.
 - a. Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește: volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - b. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - c. culoare - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

Art XIV. Echiparea edilitară:

- (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 încheiate cu Consiliul Local.
- (2) Se vor respecta distanțele minime admise conform avize emise, iar în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.
- (3) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (4) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (5) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene.
- (6) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite



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

- (7) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- (8) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (9) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (10) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (11) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (12) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (13) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

Art XV. Spații libere și spații plantate:

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- (2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 2,0m de aceasta.
- (4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

Art XVI. Împrejmuiri:

- (1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.
- (2) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art XVII. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și

Art XVIII. Coeficientu maxim de utilizare a terenului (CUT)



Art XIX.

Regimul de construire	POT	CUT	
		<u>P+1+M (et. retras)</u>	<u>P+2+M (et. retras)</u>
<u>Înșiruit</u>	<u>55%</u>	<u>1.4</u>	<u>2.0</u>
<u>Cuplat</u>	<u>45%</u>	<u>1.1</u>	<u>1.6</u>
<u>Izolot</u>	<u>40%</u>	<u>1.0</u>	<u>1.4</u>

În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță



ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI VÂNĂTORI, SAT COSTI, COMUNA VÂNĂTORI, JUDEȚUL GALAȚI, TARLAUA 65, PARCELELE 100-139

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNȘIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căroro alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

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

LIMITA POSTERIOARĂ – linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

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

COMASARE - operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare 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 CONSTRUCȚIEI – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limita 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.