

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumire proiect	P.U.Z. - MAGAZIN PENNY MARKET SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRENZETURI PARTER, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament:	jud. GALATI, Mun. GALATI, str. DOMNEASCA, nr.191A si nr.191B
Beneficiar:	SC BRATES PRUT FRUMUSITA SA cu sediul in Jud. GALATI, com. FRUMUSITA , sat FRUMUSITA, nr. 5.
Finantatori:	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL
Proiectant:	S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. cu sediul in Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A, Cod postal 100024, Judetul PRAHOVA. Arh Bogdan Georgescu

Cuprins

DISPOZITII GENERALE	3
ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
BAZA LEGALA A ELABORARII	3
DOMENIUL DE APLICARE.....	4
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT	4
REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	4
capitolul 1 – DESCRIERE	5
a). Delimitare	5
b). Caracteristici:	5
c). Agresiuni:.....	5
d). Valoare:.....	5
e). Grad de protectie:	5
f). Interventii.....	5
capitolul 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	5
Art. 1 - Utilizări admise	5
Art. 2 - Utilizări admise cu condiții	6
Art. 3 - Utilizări interzise	6
capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR	6
Art. 4 – Caracteristicile parcelelor	6
Art. 5 - Amplasarea față de aliniament	6
Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	6
Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.....	6
Art. 8 – Circulatii si accese	7
Art. 9 – Stationarea autovehiculelor	7
Art. 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.....	8
Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor.....	8
Art. 12 – Conditii de echipare edilitara.....	8
Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate	9
Art. 14 - Împrejmuiri	9
capitolul 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	10
Art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT%)	10
Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	10
capitolul 5 – SPATII PUBLICE	10
a). Traseu	10
b). Profil transversal	10
c). Echipare si amenajare	10
d). Plantatie	10

DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ .

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbiștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ:

- Ridicarea topografică pt PUZ, sc. 1:500;
- PUG + RLU Municipiul Galati
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 820/03.06.2019 eliberat de Primăria Mun. Galati;
- Studiu circulație – reglementare acces
- Studiu geotehnic
- Informații din avizele administratorilor de conducte și rețele, drumuri, alți avizatori .

DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată;
Zona studiată cuprinde teritoriul delimitat la Nord-Vest de str. Radu Negru, la Sud-Est de str. Afinului, la Sud-Vest de str. Stiintei, la Nord-Est de str. Domneasca.

Terenurile proprietatea beneficiarului **SC BRATES PRUT FRUMUSITA SA**, numerele cadastrale 128657 si 128686 – intravilan Mun. Galati, str. Domneasca nr. 191A si 191B in suprafata de 12573mp si zona de drumuri in vederea reglementarii acceselor in incinta in suprafata de 4980mp (Suprafata studiu = 24409mp).

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unui spatiu comercial in UTR 12 – pol secundar – Traian, pentru un teren cu suprafata mai mare de 1000mp, in scopul edificarii unei construcții cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic – Penny Market.

1.4. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa U03 - Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din intravilan** se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23
- Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

1.2. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – comert – corespunde prevederilor legale privind construcțiile permise a se executa pe terenuri din intravilan, precum și poziționării amplasamentului in raport cu zonele de locuit.

In zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1.3. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse necesare funcțiunii de bază, cu respectarea recomandărilor specifice.

1.4. Toate lucrările de construcții (clădiri) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate, verificate la cerința Af, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

1.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U.

capitolul 1 – DESCRIERE

a). Delimitare

Zona studiata cuprinde terenurile aferente fostei fabricii chimice „Apollo” Galati – fabrica de sapun, libere de constructii acestea fiind demolate in 2009, situate in Utr 12 – Pol Urban Secundar – Traian (conform PUG Galati), delimitata la nord de Str. Radu Negru (vis-a-vis UTR 10 - locuinte individuale), la vest str. Stiintei (vis-a-vis, fiind edificat Colegiul Tehnic Radu Negru si apoi Scoala Postliceala „Christiana”), la est de str. Domneasca-acces principal existent (vis-a-vis Caminul „Sfantul Spiridon”), iar la sud – str. Afinului.

Suprafata zona studiata: 24409mp

b). Caracteristici:

Funcțiunea principala: institutii publice si servicii de interes local, funcțiune comerciala, de servicii si de alimentatie publica.

Vegetatie bogata (de aliniment și spații plantate pe strada Domneasca și strada Stiintei dar și în interiorul parcelei aferente spatiului comercial).

c). Agresiuni:

Intreținere necorespunzatoare a clădirilor și spațiilor verzi adiacente.

Transformarea domeniului public (străzi și trotuare) în parcaje.

Procesul de elaborare, avizare si aprobare a PUG este de durata.

d). Valoare:

Tesut urban tradițional tipic, cu un fond construit de valoare medie si spațiu public generos, cu vegetație bogată.

Subzona situata este situata la limita zonei de locuinte individuale – utr.10.

e). Grad de protectie:

Redus.

f). Interventii

Edificarea unei construcții cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic prin integrarea in contextual urban, stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi.

Realizarea a doua accese in incinta si refacerea/mentinerea vegetatiei de pe strazile Stiintei si Domneasca.

capitolul 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări admise

- constructii comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- constructii de prestari servicii (servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere :de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc; frizerie, coafura, salon de infrumusetare, etc);
- constructii administrative si birouri, financiar bancare;
- institutii, servicii si echipamente publice
- activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie;
- strazi si trotuare;
- parcaje si garaje;
- spatii verzi amenajate, perdele de protectie, mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiții

- construcții / clădiri având destinații compatibile cu funcțiunea principală;
- rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară;
- respectarea zonelor de protecție și servituților stabilite prin reglementări;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament; panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;

Art. 3 - Utilizări interzise

- orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexasă pentru instituții și servicii.
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4 – Caracteristicile parcelelor

- Se mențin fără transformări Parcele de dimensiuni mari (>5000mp).

Art. 5 - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea clădirilor față de aliniamentele propuse, clădirile se vor face cu o **retragere de la aliniament 3-5m**.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
În cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate (Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P118-99 pct.2.9.1. pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor).
- Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri .

Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Dacă distanța dintre clădiri este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, în faza DTAC se va întocmi studiu de însorire din care să reiasă dacă sunt sau nu respectate prevederile art.3 alin 1 din OMS 119/2014.

Art. 8 – Circulatii si accese

b). Accese carosabile

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și echipajelor de salvare.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și echipajelor de salvare.

Prin solutia de circulatie se trateaza amenajarea acceselor/iesirilor din str. Domeasca si str. Radu Negru si amenajarea parcajelor/amenajarea drumurilor de incinta:

- autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public;
- la drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor;
- gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

Pentru spatii comerciale, in incinta se va realiza o zona de parcare pentru clienti, amenajate conform Normativului P-132/1993; în conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5.

Din numar total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrarilor de constructii pentru persoane cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001.

b). Accese pietonale

Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora; accesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă instituții și servicii; accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

La autorizarea construcțiilor / amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni, se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 9 – Stationarea autovehiculelor

Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele obiective care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia.

In cazul în care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri.

Necesarul de parcaje pentru fiecare obiectiv pentru care se solicita autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

Nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulației în zona și a mediului înconjurător)

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje sau zonele de aprovizionare nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor.

Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.

Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

In cazul terenului studiat :

- se vor prevedea locuri de parcare în incintă pentru toate tipurile de autovehicule și utilizatori;
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a funcționării obiectivului.

Art. 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este : P+3 (Hmax coamă = 15m).

Art. 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al clădirilor va respecta caracterul arhitectural general al zonei și reprezentativitatea funcțiunii înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- Sunt interzise imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Aspectul exterior al construcțiilor se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje, materiale de construcție, amenajări; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunere neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
- În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiul zonei și să răspundă exigențelor de coerență și reprezentativitate. Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

Art. 12 – Condiții de echipare edilitară

Conform art. 13 și 27 din R.G.U., se va proceda astfel :

Pentru construcțiile noi, beneficiarul se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după caz :

- să prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- să mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- să construiască noi rețele.

În cazul terenului studiat, există posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, canalizare menajeră, gaze - existente în zona, după cum urmează:

- alimentare cu apă rece: Fn Ductila Dn 250mm/150mm, PEHD Dn 200mm
- canalizare menajeră: Ov60/90cm, Pafsin Dn 400mm, premo Dn 800mm
- energie electrică: LEA/LES de joasă și medie tensiune
- gaze naturale: CND OL RP Ø6/ Ø8.

Rețelele sunt figurate în planșa U04 – REGLEMENTARI EDILITARE, conform informațiilor din avizele obținute – anexate documentației.

În cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiasca noi rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități.

Noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu excepția situațiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare) .

Alimentarea cu energie electrica – prin bransare la rețeaua existenta, prin intermediul unui post de transformare de capacitate corespunzatoare.

Alimentarea cu apa – din rețeaua publica sistem centralizat.

Canalizarea menajera – epurarea si evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in canalizare existenta.

Canalizarea pluviala – se vor evacua in rețeaua locala, in functie de conditiile avizelor de specialitate, sau alte sisteme de retentie agrementate.

Apele pluviale potential contaminate, vor fi epurate prin separatoare de hidrocarburi, pentru a se încadra în limitele indicatorilor de calitate, prevăzute în normativul NTPA-002/2002 .

Alimentarea cu gaze – se va realiza din rețeaua existenta.

Conform art. 29 din RGU:

„Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.”

Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate

Conform Anexa 6 la RGU, pct. 6.2., vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minim 2-5% din suprafața totală a terenului pentru spatii comerciale.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului si in conformitate cu legislatia in vigoare.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Art. 14 - Împrejmuiri

In cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri.

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Se recomanda împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbracate în vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si intre proprietati.

Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii.

capitolul 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT%)

POT maxim = 80 % (parcele >1000mp)

Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 4 (parcele >1000mp)

capitolul 5 – SPATII PUBLICE

a). Traseu

Traseele pietonale existente (Str. Domneasca, Str. Radu Negru si Str. Stiintei) se conservă și se reamenajează.

b). Profil transversal

Se păstrează profilele actuale ale străzilor din proximitate (Str. Domneasca, Str. Radu Negru si Str. Stiintei).

c). Echipare si amenajare

Nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor din vecinatate și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d). Plantatie

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Intervențiile asupra spațiilor verzi existente vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse avizului de specialitate al autoritatii competente pentru protecția mediului Galați.

Curtile interioare accesibile publicului vor fi amenajate cu plantații decorative.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2m înălțime.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Întocmit,
arh. Bogdan Georgescu

