

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare
- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- “Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Actualizare Plan urbanistic General, Regulament local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati, aprobata prin HCL nr. 62/26.02.2015 rectificata prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019 si conform P.U.Z. - Filesti aprobat prin HCL 450/2022.

3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

CAPITOLUL II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – U2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului sau valoarea ambientala a zonei este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

a. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la reseaua publica de canalizare ce se va realiza pe parcela.
- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a orasului.
- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in locuri special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de orice fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

b. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan.

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se poate folosi reseaua publica de distributie apartinand companiei locale.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

Este interzisa alimentarea cu apa a populatiei prin folosirea instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani), apa potabila fiind asigurata exclusiv prin intermediul retelelor centralizate de alimentare cu apa a localitatii.

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – Generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiiului, mai ales in zonele verzi plantate, zonele protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitarea propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor din R.G.U..

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi, ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu R.G.U..

Pentru protejarea instalatiilor de transport de energie electrica se interzice, atat persoanelor juridice cat si fizice, sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de energie electrica. Dimensiunile culoarelor de trecere sunt urmatoarele: 24 de m latime, pentru liniile cu tensiune mai mica de

110 kv, 37 m latime, pentru cele cu tensiune de 110 kv si 55 de m latime, pentru cele cu tensiune de 220 kv. Pentru amplasarea constructiilor in aceasta zona trebuie cerut avizul operatorului de retea (conform NTE 003/04/00).

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale favorabile.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin certificatul de urbanism.

- Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.).
- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga – dreapta.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

REGIM DE ALINIERE

Constructiile noi propuse se vor amplasa astfel incat sa asigure insorirea minima obligatorie prevazuta prin legislatia in vigoare – OMS 119/2014.

In cazul existentei pe una din lateralele parcelei a unui calcan atunci constructia nou propusa se va alipi de acesta.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Organizarea circulatiei si a parcarilor se va face in conformitate cu legislatia in vigoare cum ar fi Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Normativul NP24-2022 pentru proiectarea parcajelor, HG 537/2007 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele de prevenire si stingere a incendiilor, STAS 10009 referitor la acustica urbana, limitele admisibile ale nivelului zgomotului.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

Rețelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, rețele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu exista rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa in emisarul natural din zona.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata dintre aliniament si cladiri.

IMPREJMUIRILE:

- se recomanda ca imprejmuirea la strada sa lipseasca, delimitarea se poate face cu mobilier urban si spatii verzi;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,80 m, vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

CAPITOLUL III: ZONIFICARE FUNCTIONALA

Destinatia admisa, conform documentatiei de urbanism in vigoare: UTR 3 (conf. PUG Galati), respectiv CB - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului zonei centrale, in cladiri de inaltime mica, conf PUZ Filesti, aprobat prin HCL 450/2022.

Pentru a urmări integrarea solutiei in cadrul fondului deja construit, se va analiza un areal mai mare – zona de studiu este delimitata, conform avizului de oportunitate nr. 1/ASMG din 16.01.2023, astfel:

- Nord – str. 8 Martie
- Sud – str. Tecuci
- Est – str. Crinului
- Vest – limitele de est ale imobilelor proprietate privata din str. Tecuci nr. 242 si strada 8 Martie nr. 17.

Terenurile invecinate cu amplasamentul studiat prin prezenta documentație de urbanism, proprietatea altor persoane fizice si juridice, nu sunt reglementate prin prezenta documentatie de urbanism.

Zona de studiu PUZ are suprafata de 17100mp:

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	17100,00	100.00%	17100,00	100.00%
UTR 3 - Zona pentru locuinte individuale CB – Subzona destinata functiunilor mixte	17100,00	100.00%	17100,00	100.00%

TABEL COMPARATIV REGLEMENTARI URBANISTICE		
	EXISTENT	PROPUS
UTR	UTR 3, CB	UTR 3, CB
Funcțiuni	Subzona destinata functiunilor mixte	Subzona destinata functiunilor mixte, locuinte si functiuni complementare locuirii
Suprafata zona de studiu	17100,00	17100,00
Suprafata lot care a generat PUZ	2484,00	2484,00
POT	50.00%	50.00%
CUT	2.00	2.00

H maxim la cornisa/atic	10.00/13.00m	19.50m
Regim de inaltime	P+2E+M/P+3E	P+4E+5E retras
Regim de aliniere principal	Minim 3.00/ preluare regim de aliniere existent	Preluare regim de aliniere existent
Regim de aliniere lateral	2.00m/1.00m	2.00m/1.00m + 6.00m/3.00
Regim de aliniere posterior	3.00m	3.00m

Prin propunerea de construire cladiri cu functiuni de locuinte colective cu dotari aferente, se solicita completarea reglementarilor din cadrul UTR 3 (conf. PUG), respectiv din CB - Subzona destinata functiunilor mixte, astfel incat nu se aduc modificari a bilantului teritorial aferent UTR 3, CB.

Lotul care a generat PUZ-ul este parcela CF 105284 cu suprafata de 2484mp, detinut de SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL, in baza actului de vanzare cumparare nr. 1046/13.05.2022.

BILANT TERITORIAL TEREN CARE AGENERAT PUZ		EXISTENT		PROPUZ	
		mp	%	mp	%
Teren studiat prin PUZ CF 105284 (suprafata din acte)		2484,00	100,00%	2484,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construibila	715,00	28,78%	1242,00	50,00%
	Suprafata alei, carosabil	1769,00	71,22%	745,20	30,00%
	Suprafata teren neamenajat / spatii verzi	0,00	0,00%	496,80	20,00%

CAPITOLUL IV: PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

Avand in vedere ca pe terenul care a generat PUZ-ul se doreste construirea de *locuinte si functiuni complementare locuirii*, se propun urmatoarele:

UTR 3, CB - Subzona destinata functiunilor mixte, locuinte si functiuni complementare locuirii

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Conform PUZ Filesti:

- (1) Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare bancare, de asigurari etc);
- (2) Sedii de companii si firme;

- (3) Investitii publice;
- (4) Echipamente si dotari sportive
- (5) Activitati ale profesiilor liberale
- (6) Activitati artizanale si manufactura, nepoluante
- (7) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- (8) Servicii de formare - informare;
- (9) Institutii, servicii si echipamente publice ale autoritatilor publice locale, judetene sau centrale (administratie publica, institutii publice descentralizate la nivel judetean).
- (10) Unitati de invatamant cu respectarea legislatiei specifice in vigoare
- (11) Unitati de sanatate cu respectarea legislatiei specifice in vigoare
- (12) Biserici si alte edificii de cult.
- (13) Structuri de vanzare cu suprafata mica sau medie;
- (14) Showroom-uri in constructii special amenajate;
- (15) Spatii si platforme pentru comert in aer liber;
- (16) Statii pentru alimentare cu carburanti;
- (17) Servicii si echipamente pentru activitati socio-culturale (centre culturale, muzee, spatii pentru expozitii, altele decat showroom s.a.);
- (18) Hoteluri si alte facilitati de cazare;
- (19) Unitati de alimentatie publica individuale sau aferente structurilor de cazare;
- (20) Spatii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizari auto, spalatorii auto;
- (21) Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala;
- (22) Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii;
- (23) Parcaje la sol, supraterane si subterane.

Conform PUZ: *Locuinte si functiuni complementare locuirii.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Conform PUZ Filesti:

Cazinouri - in conditiile prevazute de legislatia in vigoare;

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Conform PUZ Filesti:

- (1) Activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- (2) Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.
- (3) Oricare alte utilizari.

Conform PUZ: *Oricare alte functiuni incompatibile cu locuirea.*

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ Filesti:

(1) Se considera a fi construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii: aliniamentul / deschiderea minima este de 8,0m si suprafata minima a terenului este de 200 mp.

(2) Pentru imobilele ce adapostesc in exclusivitate institutii publice (unitati de invatamant, unitati de sanatate, cultura), suprafata minima va respecta prevederile RGU si normativele tehnice in vigoare.

(3) Pentru parcelele noi, raportul intre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei trebuie sa fie maxim 1/4, iar frontul la strada de minim 8,0m

(4) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate (altele decat cea referitoare la suprafata) pot deveni construibile dupa aprobarea, conform legii, a unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z., care sa ilustreze modul de ocupare a parcelei si modul in care se va realiza accesul carosabil si pietonal pe parcela, precum si relatia cladirilor propuse in raport cu parcelele si cladirile invecinate.

Conform PUZ: *Lotul care a generat PUZ-ul are o suprafata totala de 2484,00 mp si o forma neregulata. Se pastreaza forma si dimensiunile parcelei.*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA ALINIAMENT

Conform PUZ Filesti:

(1) Cladirile se vor amplasa fata de aliniamentul parcelei la o distanta de minim 3,0m (acolo unde nu exista tesut constituit), iar acolo unde exista tesut constituit se vor amplasa la alinierea existenta.

(2) La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.

(3) In zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

Conform PUZ:

SUD – str. Tecuci - conf. caracterului zonei: preluare regim de aliniere – minim 5.70m fata de limita de proprietate.

- Etajul 5 retras – minim 5.00m fata de regimul de aliniere la strada (minim 11.80m fata de limita de proprietate)

NORD – str. 8 Martie - conf. caracterului zonei: preluare regim de aliniere – pe aliniament.

- Etajul 3 retras se retrage doar catre limita de la str. 8 Martie, respectiv la minim 6.00m fata de limita de proprietate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Cladirile in care se desfasoara activitatea unor institutii publice (invatamant, administratie, etc) sau a unor centre comerciale de dimensiuni medii si mari se pot amplasa doar in regim de construire izolat.

(2) Distantele minime fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei vor fi de 2,0m (de o parte) si 1,0m (de cealalta parte). Aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor.

(3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 3,0m.

Conform PUZ:

LIMITE LATERALE:

- zona invecinata cu Str. Tecuci: minim 6.00m fata de limitele laterale. Etajul 5 se va retrage cu 5.00m fata de regimul de aliniere lateral (11.00m fata de limitele de proprietate laterale).

- minim 3.00m, respectiv 6.00m fata de limitele laterale, pentru zona invecinata cu Str. 8 Martie.

LIMITA POSTERIOARA:

- minim 3.00m fata de limita de proprietate.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Conform PUZ Filesti:

(1) Distanța minimă între două clădiri 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 studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

Conform PUZ Filesti:

(1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii si stationarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

Conform PUZ:

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

- Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din strazile Tecuci si 8 Martie.

- Lucrarile de amenajare ale acceselor pietonale si carosabile realizate pe teren proprietate privata se suporta in intregime de beneficiari.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ Filesti:

Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii si stationarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

Prevederi PUZ Filesti:

- Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3,50m.

- În mod excepțional, pentru parcelele destinate locuirii individuale se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcelă cu acces la drumul public. Lățimea minimă a drumului de servitute va avea minimum 3,50m.

- În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice.

- Pentru parcelele ce adapostesc funcțiuni publice nu este permis accesul prin servitute de trecere.

- Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul și al Comisiei pentru Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Galați.

- Caracteristicile cailor de circulație și acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngradit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.

- În cazul clădirilor înșiruite, este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3,50m (prin gang sau circulație publică) în zona din spate a parcelei.

- Stationarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațial necesar numărului de locuri de parcare conform Regulamentelor privind locurile de parcare în Municipiul Galați, aprobate în Consiliul local și legislației în vigoare. **Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

- Acolo unde profilele transversale existente sunt impropii, îngreunând circulația pietonilor, se recomandă transformarea acestora în zone de tip shared space 2, cu limitarea vitezei autovehiculelor la 20km/h.

Conform PUZ:

Asigurarea parcajelor se va realiza doar în incinta studiată, în afara domeniului public, dimensionate conf. HCL nr. 477 /31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați, pentru construcțiile de locuințe colective sau semicolective, locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

- Unitate individuală cu suprafața construită desfășurată de maxim 120 mp: 1 loc parcare / o unitate individuală

- Unitate individuală cu suprafața construită desfășurată mai mare de 120 mp: 1,5 locuri de parcare / o unitate individuală.

Calculul numărului de locuri de parcare se va face la fața DTAC, respectând prevederile legale, funcție de rezolvarea funcțională adoptată. Locurile de parcare se vor amenaja la nivelul terenului, respectând prevederile legale.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Conform PUZ:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREASINA/ATIC - 19,50m masurat in punctul cel mai inalt al terenului in zona construabila;

- REGIM DE INALTIME MAXIM:

- Str. Tecuci: P+4E+5E retras

- Str. 8 Martie: P+2E+3E retras

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

(1) Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii

(2) Finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate. Sunt interzise materialele stralucitoare.

(3) Se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

(4) Se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale existente si imitarea materialelor naturale.

(5) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor.

(6) Se vor utiliza materiale naturale, deopotriva usoare si adecvate unui cadru urban modern.

(7) Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

(8) Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fatade.

(9) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definitia in Anexa 5.1).

(10) Se interzice folosirea culorilor tari si/sau stridente (violet, roz si altele asemenea).

(11) La constructiile existente, in urma interventiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele si elementele decorative stabilite in proiectul initial (materiale de constructii, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), daca nu exista specificatii tehnice ulterioare acestuia.

(12) Arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :

a. volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este percept in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.;

b. arhitectura fatadelor - armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor - accent, armonizarea cu vecinitatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;

c. materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

d. culoare - armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform PUZ Filesti:

- Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona in functie de necesitati;

- Autorizarea constructiilor noi este conditionata de asigurarea racordarii la retelele tehnico-edilitare. In mod exceptional, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reseaua publica, pe masura realizarii acesteia;

- Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale;

- Se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem functional de canale care sa fie racordat la reseaua publica, pe masura realizarii acesteia;

- Se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;

- Se recomanda proiectarea combinata, respectiv amenajarea de bazine de retentie a apelor din precipitatii in zonele de spatiu verde sau neamenajat constructiv cu suprafete mai mari de 1000 mp, pentru a prelua atat varfurile precipitatiilor cu caracter torential inregistrate in ultimul deceniu, cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard - 1846 -2/2007;

- Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietari lor;

- In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente retelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012

- La proiectarea si executarea lucrarilor de modernizare si extindere a retelelor edilitare (retele de canalizare, alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telecomunicatii) se vor respecta prevederile normativelor si legislatiei in vigoare (conditii de evacuare, conditii de amplasare, montarea conductelor, distante de siguranta);

- Evacuarea apelor uzate in reseaua de canalizare se va efectua respectand prevederile H.G.188/2002 pentru aprobarea Normelor privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare, modificat si completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002;

- La executarea retelelor electrice se vor asigura spatiile necesare montarii altor conducte (apa, canalizare, cabluri electrice), precum si pastrarea distantelor de siguranta

dintre acestea, respectand prevederile SR 8591 - 1997, amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in saptura si in Normativul NTE007- 2008;

- La executarea retelelor electrice se vor asigura spatiile necesare montarii altor conducte (apa, canalizare, cabluri electrice), precum si pastrarea distantelor de siguranta dintre acestea, respectand prevederile SR 8591 - 1997, amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in saptura si in Normativul NTE007- 2008;

- La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice;

- Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

- Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor;

- Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel;

- Lucrarile de racordare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar;

- Se va asigura un iluminat public adecvat functiunii zonei si asigurarii securitatii circulatiei in zona;

- Noile dotari tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel incat zonele de protectie sanitara pe care le genereaza conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare si H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica sa aiba un impact minim asupra tesutului urban deja constituit si, in special, asupra zonelor rezidentiale;

- Alimentarea constructiilor cu energie electrica se va realiza in sistem individual, de asemenea, este recomandata montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform PUZ Filesti:

- Procentul minim de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este 20%.

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza ca gradini de fatada.

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, alei, platforme, etc, se inierbeaza sau se planteaza.

- Este interzisa desfiintarea sau reducerea suprafetelor verzi publice.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

- Este interzisa realizarea imprejmuirilor, cu exceptia gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri si a celor cu acces public nelimitat.

- Se interzice realizarea de imprejmuiri opace catre domeniul public.

- Imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil.

- Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafetelor din policarbonat, PVC si alte materiale plastice sau care imita materiale naturale.

SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

Conform PUZ Filesti:

P.O.T. de maxim 50,00 %

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Conform PUZ Filesti:

C.U.T. de maxim 2,00 mp.ADC/mp.teren

(1) In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

(2) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si/sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor;

(3) Daca o constructie noua este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanisti se calculeaza in raport cu ansamblul terenulul initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Galati.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

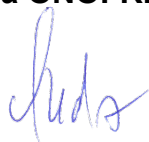
Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

CAPITOLUL V : UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal (PUZ) „**Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente**”, are destinatia admisa, conform documentatiei de urbanism in vigoare: UTR 3 (conf. PUG Galati), respectiv CB - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului zonei centrale, in cladiri de inaltime mica, conf PUZ Filesti, aprobat prin HCL 450/2022.

Avand in vedere faptul ca pentru amplasamentul studiat se doreste schimarea functiunii stabilite prin documentatiile de urbanism existente, se stabileste urmatorul UTR: **UTR 3, CB - Subzona destinata functiunilor mixte, locuinte si functiuni complementare locuirii.**

Intocmit,
arh. Alina Mihaela ONOFREI



Sef proiect,
arh. Sebastian SAVESCU

