

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumirea lucrării	P.U.Z.- SPATIU COMERCIAL "PENNY" - PARTER, CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE – BRANZETURI, ACCESSE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADA SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament:	jud. GALATI, Mun. GALATI, str. Nufarului, nr. 4B, nr.cadastral 134946
Beneficiari:	S.C. FERFA CONS S.R.L. S.C. METAL VISION ARHITECTURE S.R.L. S.C. SORAMEX GRUP S.R.L. S.C. IAN APARTMENTS S.R.L.
Investitor:	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL cu sediul in: Sat Stefanestii de Jos, Com. Stefanestii de Jos, Str. Busteni, nr. 7, Jud. Ilfov
Proiectant general:	S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. cu sediul in Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A, Cod postal 100024, Judetul PRAHOVA. Arh Craciun Mirela Elena
Data elaborării:	IANUARIE 2023
Faza:	P.U.Z

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	5
capitolul 1 – DESCRIERE.....	5
a). Delimitare.....	5
b). Caracteristici:	5
c). Agresiuni:	6
d). Valoare:	6
e). Grad de protectie:	6
f). Interventii	6
capitolul 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	6
Art. 1 - Utilizări admise	6
Art. 2 - Utilizări admise cu condiții	6
Art. 3 - Utilizări interzise	6
capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR	7
Art. 4 – Caracteristicile parcelelor	7
Art. 5 - Amplasarea față de aliniament	7
Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	7
Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	7
Art. 8 – Circulatii si accese	8
Art. 9 – Stationarea autovehiculelor.....	8
Art. 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor	10
Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor.....	10
Art. 12 – Conditii de echipare edilitara.....	11
Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate	12
Art. 14 - Împrejmuiri.....	12
capitolul 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	12
Art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT%).....	12
Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	13
capitolul 5 – SPATII PUBLICE.....	13
a). Traseu.....	13
b). Profil transversal.....	13
c). Echipare si amenajare.....	13
d). Plantatie.....	13

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 Urbanistilor 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. 855/14.07.2022 eliberat de Primăria Mun. Galati;
- Studiu circulație – reglementare accese
- 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;

Prin avizul de oportunitate nr. 10/ASMG din 25.10.2022 emis de Primaria Municipiului Galati, a fost demarata elaborarea planului urbanistic zonal, avand ca zona de studiu delimitat la Nord – de limita nord a imobilului identificat prin cartea funciara nr. 127580, la est – de Cimitirul Eternitatea imobil identificat prin cartea funciara nr. 101519, la sud – de limita spre Strada Basarabiei a imobilului identificat prin cartea funciara nr. 134947, la vest – de limita front la strada blocuri str. Nufarului si str. Nae Leonard (Str. Tusnad este inclusa in zona de studiu pana la intersectia cu str. Nae Leonard).

Terenul care a generat PUZ este proprietatea beneficiarilor **S.C. FERFA CONS S.R.L., S.C. METAL VISION ARHITECTURE S.R.L., S.C. SORAMEX GRUP S.R.L., S.C. IAN APARTMENTS S.R.L.**- nr. cad. 134946 – intravilan Mun. Galati, str. Nufarului nr. 4B, conform dispozitiei nr. 3698/06.09.2022 in vederea atribuirii numarului postal.

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unui spatiu comercial in UTR 8 – zona mixta, 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.

Teritoriul studiat in prezenta documentatie face parte din teritoriul administrativ al municipiului Galati – teren cu doua constructii in incinta ce au fost utilizate pentru depozitarea materialelor de constructii. Actualmente teren liber – zona in restructurare, amplasamentul care a generat prezentul studiu creaza premisele dezvoltarii unui spatiu comercial.

Conform P.U.G. Galati, aprobat cu HCL Galati nr.62/26.02.2015, terenul este intravilan, iar vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii; apartine apartine UTR 8 - zona mixta (locuite/ comert/ servicii), zone protejate fata de constructii si culoare tehnice (linii inalta tensiune, gaze naturale, surse de apa, conducte de aductiune, pompare, cimitire si ferme de animale).

Suprafata totala a zonei studiate este de **29081mp**, care cuprinde:

- nr. cadastral 127580, S= 11.343mp
- nr. cadastral 134946, S= 7000mp
- nr. cadastral 134947, S= 7047mp
- nr. cadastral 126014, S= 39mp
- nr. cadastral 114593, S= 27mp
- Domeniul Public (circulatie carosabila si pietonala), S=3625mp

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 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

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 în raport cu zonele de locuit.

În 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.

GENERALITATI – DESCRIERE

a). Delimitare

Teritoriul studiat în prezenta documentație face parte din teritoriul administrativ al municipiului Galați. Amplasamentul care a generat prezentul studiu creează premisele dezvoltării unui spațiu comercial, fiind situat în zona mixtă locuințe/comert/ servicii conform P.U.G. Galați, aprobat cu hotărâre de consiliu local nr.62/26.02.2015.

Zona studiată cuprinde o suprafață de **29081mp** având ca vecinătăți:

- la N: proprietate privată nr. cad. 18607
- la S: proprietate privată (locuințe colective), garaje destinate locuințelor colective, Alee publică (domeniu public)
- la E: nr. cadastral 101519 (cimitir)
- la V: locuințe colective cu acces atât de pe Str. Nufarului cât și de pe B-dul Nae Leonard.

Aceasta este înscrisă în **UTR8 – zona mixtă (locuințe/comert/servicii).**

Terenul care a generat PUZ are o suprafață de **7000mp**, având ca vecinătăți:

- la N: nr. cad. 127580 (proprietate privată – Ecosal SP. Secția Menaj)
- la S: nr. cad.134947 (proprietate privată – teren liber)
- la E: nr. cad. 101519 (cimitir);
- la V: Str. Nufarului

b). Caracteristici:

Zonele mixte sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal și contin cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și

colective adiacente. Totodata acestea au rolul de a asigura dezvoltarea echilibrata si continuitatea configurativa la nivelul municipiului, prin relationarea principalilor poli de dezvoltare.

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 tampon amplasata la accesese blocurilor.

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 prin crearea a doua accese, crearea parcărilor și spațiilor verzi.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări admise

- locuinte individuale si colective
- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii
- constructii administrative si birouri
- constructii financiar bancare
- constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor
- institutii, servicii si echipamente publice
- servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante
- constructii invatamant
- constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale, centre psihiatrice)
- constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
- spatii publice, pietonale, spatii verzi
- constructii aferente echipamentelor edilitare

Art. 2 - Utilizări admise cu condiții

- se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public- spatii comerciale, expozitionale, etc.;
- se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente;
- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/ echipamente publice;

- pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic urmatoarele:

- Activitati agrozootehnice
- Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului
- Unități comerciale: materiale de construcții
- Depozite de orice natura

Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu fatade oarbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada, construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4 – Caracteristicile parcelelor

- Se mentin fara transformari Parcele de dimensiuni mari (>5000mp).

Art. 5 - Amplasarea față de aliniament

- Regimul de aliniere propus: **5m fata de la aliniament.**

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- In 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.
- In cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2,0m conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurarii unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate (Normativ de siguranta la foc a construcțiilor P118-99 pct.2.9.1. pentru asigurarea conditiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalatii se prevad cai de circulație (drumuri) necesare functional sau fâsii 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 cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în

cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Art. 8 – Circulații și accese

a). Accese carosabile

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și echipajelor de salvare.

Prin soluția de circulație se tratează amenajarea acceselor/iesirilor din str. Nufarului și a drumurilor de incintă:

- autorizarea execuției construcțiilor se va face numai în cazul asigurării acceselor la drum public;
- la drumurile ce se termină în fundatura este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor;
- gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura în incintă accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Accesele carosabile se vor realiza prin racordarea la drumul public (2 accese), fără afectarea proprietăților adiacente.

Reglementările de circulație în zona studiată, nu creează nici un fel de conflict de circulație.

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 instituției 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 asigură 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 acestora.

În cazul în care nu există spațiu 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 distanță de maxim 250 metri.

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

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.

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

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative si de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariati si 1 loc suplimentar pentru microbuze; - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale; - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare; - 1 loc parcare la 10-30 salariati si un spor de 20% pentru invitati pentru sediile de partid, sedii de syndicate,culte,fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, sedii de birouri.
Constructii financiar - bancare (sedii si filiale de banci, sedii de societati de asigurari, burse de valori si marfuri)	- 1 loc parcare la 20 salariati + un spor de 50% pentru clienti, - in functie de destinatia cladirii, amplasament si capacitate, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele pentru clienti, adiacent drumului public
Constructii comerciale	- 1 loc parcare la 200mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400mp, - 1 loc de parcare la 100mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp, - 1 loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp, - 1 loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, - la acestea se adauga spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.
Constructii de cult	- minim 5 locuri parcare
	- 1 loc parcare/50 mp spatiu expunere pentru

Constructii culturale	expozitii, muzee, - 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.
Constructii învățământ	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, - pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii de sănătate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, - 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii.
Constructii si amenajari sportive Constructii de turism si agrement	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive, - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii, - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare, - pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane, - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
Constructii de locuinte	- 1 loc parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu, - 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuinte colective.

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.

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.

Art. 10 – Înălțimea maxima admisibila a cladirilor

La stabilirea înalțimii constructiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor
- înălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente

Regimul de înaltime maxim impus constructiilor este : P+5E (Hmax coamă = 18m).

Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor

- 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 fațadelor 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 fațadelor, 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 prelungească 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:

Pe Str. Nufarului – conductă de distribuție apă potabilă OL Dn 400mm, pozată în canal de protecție nevizibilă (zona bl. S16 – S13, până la intersecția cu Str. Tusnad);

Pe Str. Tusnad – conductă de distribuție apă potabilă PEHD Dn 400mm, pozată în tunelul tehnic vizibil.

- canalizare menajeră: colector de canalizare ape uzate menajere Dn300mm.

- energie electrică: LEA/LES de joasă și medie tensiune

- gaze naturale: CND OL RP.

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 :
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască 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 – prezent pe Str. Nufarului colector de ape pluviale Beton Dn 300mm.

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 – nu este cazul.

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.

Parcagele 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 împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă. Porțile se vor armoniza cu împrejurimea.

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 împrejurimi vegetale sau împrejurimi 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 = 4.8 (parcele >1000mp)

Capitolul 5 – SPATII PUBLICE

a). Traseu

Traseele pietonale existente (Str. Nufarului) se conservă și se reamenajează.

b). Profil transversal

Strada Nufarului va avea urmatorul profil transversal tip A-A:

- **7.00m parte carosabila (cate o banda pe sens, 3.5m x 2) incadrata pe partea**

Stanga de :

- spatiu verde aferent locuintelor colective
- 1.50m trotuar

Dreapta de :

- 1.50m trotuar
- 0.90m spatiu verde aferent cailor de comunicatie

Alinierea propusa pentru parcela cu nr. cadastral 134946 : 5.00m de la aliniament

Accesul pentru tirul de aprovizionare se va asigura prin Str. Tusnad prin accesul propus in partea de N-E a parcelei pentru a nu ingreuna fluxurile existente pe Str. Nufarului.

c). Echipare si amenajare

Nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor din vecinătate 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 protectia mediului Galați.

Curțile 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. Craciun Mirela Elena**

