ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
nr. 500 din 24.08.2023

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 47, aferent str. Vezuviului, nr. 60 (zona delimitată la nord – vest de strada Vezuviului, la nord de cale acces, la sud – est de limita lot numar cadastral 123560, la sud - vest de limita Depou Locomotive).

Iniţiator: Primarul Municipiului Galaţi, Ionut Florin Pucheanu;

Numărul şi data depunerii proiectului de hotărâre: .....

Consiliul local al Municipiului Galaţi, întrunit în şedinţă ordinară, în data de .....;

Având în vedere expunerea de motive nr. ....., a iniţiatorului- Primarul Municipiului Galaţi, Ionut Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. ....., al Instituţiei Arhitect Şef;

Având în vedere raportul de avizare al comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie şi protecţie a mediului înconjurător;

Având în vedere dispoziţiile art. 56, alin. (1), alin. (6) şi alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere dispoziţiile art. 56, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare si punctul 29 din Anexa 1 la H.C.L nr. 414 /28.08.2019, privind Regulamentul de organizare şi funcţionare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, din cadrul Primariei municipiului Galati;

Având în vedere dispoziţiile art. 12 din Anexa la HCL nr. 238/26.05.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi de amenajarea teritoriului;

Având în vedere dispoziţiile art. 43 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism;

Având în vedere dispoziţiile Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019;

nr. 57/2019,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 - *Se însuşeşte Raportul informării şi consultării publicului înregistrat sub nr. 152045/03.08.2023, al documentaţiei Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 47, aferent str. Vezuviului, nr. 60 (zona delimitată la nord – vest de strada Vezuviului, la nord de cale acces, la sud – est de limita lot numar cadastral 123560, la sud - vest de limita Depou Locomotive), în vederea realizării unui spaţiu de depozitare legume - fructe, pe terenul proprietate, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotarâre.*

Art. 2 – *Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 47, aferent str. Vezuviului, nr. 60 (zona delimitată la nord – vest de strada Vezuviului, la nord de cale acces, la sud – est de limita lot numar cadastral 123560, la sud - vest de limita Depou Locomotive), în vederea realizării unui spaţiu de depozitare legume - fructe, pe terenul proprietate, beneficiar S.C. La Veve Cristian S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 3 – *Reglementările privind autorizarea construcţiilor, a amenajărilor, a reţelelor şi echipamentelor urbane se vor aplica în concordanţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, a Planului urbanistic general, a Regulamentului local de urbanism şi Strategiei de dezvoltare spatială a municipiului Galaţi, aprobate prin Hotărârea Consiliului local Galaţi, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, cu dispoziţiile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.*

Art. 4 - *Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani sau până la aprobarea unei documentaţii de urbanism de acelaşi nivel sau de nivel superior. Valabilitatea prevederilor din documentaţia de urbanism se poate extinde conform prevederilor art. 56, alin. 5, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.*

Art. 5 - *Primarul municipiului Galaţi se împuterniceşte cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 6 – *Secretarul municipiului Galaţi va asigura transmiterea şi publicitatea prezentei hotărâri.*

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galaţi,
Radu Octavian Kovacs

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
PRIMAR

Nr. 168416 / 30.08.2023

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 47, aferent str. Vezuviului, nr. 60 (zona delimitată la nord – vest de strada Vezuviului, la nord de cale acces, la sud – est de limita lot numar cadastral 123560, la sud - vest de limita Depou Locomotive), în vederea realizării unui spațiu de depozitare legume - fructe, pe terenul proprietate.

Urmare a solicitării S.C. La Veve Cristian S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galati, U.T.R. 47, aferent str. Vezuviului, nr. 60 (zona delimitată la nord – vest de strada Vezuviului, la nord de cale acces, la sud – est de limita lot numar cadastral 123560, la sud - vest de limita Depou Locomotive), în vederea realizării unui spațiu de depozitare legume - fructe, pe terenul proprietate, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spatială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementarii tehnice ''Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal''.

Urmare a celor expuse se propune spre dezbatere și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona sus menţionată, în forma prezentată.

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU

ROMÂNIA - PRIMAR - Județul Galați - Municipiul Galați

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

RAPORT DE SPECIALITATE
NR. 168418/30.08.2023

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile şi completările ulterioare, Planul urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spatială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L.nr. 465/2019, Ordinul nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal", stabilesc cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităţilor şi concretizării rezultatelor în planuri de amenajare teritorială şi planuri urbanistice.

În conformitate cu prevederile documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului şi a legislaţiei în vigoare, Institutia Arhitect Sef propune analizarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galaţi, **U.T.R. 47, str. Vezuviului, nr. 60.**

Inițiatorul, **S.C. La Veve Cristian S.R.L.**, solicită realizarea unui **spațiu de depozitare legume - fructe**.

Parcela care a generat P.U.Z este situată în partea de est a municipiului, are numărul cadastral 129103, suprafața de 5 731mp, și aparține initiatorului S.C. La Veve Cristian S.R.L., conform Contract de vânzare autentificat cu nr. 4743/12.09.2019 de notar public Crăciun Cristian Radu și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 50287/20.05.2021, de O.C.P.I. Galați.

Zona studiată prin P.U.Z. are suprafața de 1,8ha și este delimitată: la nord – vest de strada Vezuviului, la nord de cale acces, la sud – est de limita lot numar cadastral 123560, la sud - vest de limita Depou Locomotive.

Conform documentaţiei de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism şi Strategia de dezvoltare spaţială a municipiului Galaţi" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, amplasamentul – intravilan municipiul Galaţi, strada Vezuviului nr. 60 (fost str. Vezuviului nr. 52 - 64, lot 2/1/2) sau identificat prin nr. cadastral 128103 – se află în intravilanul municipiului Galaţi, **U.T.R. 47 – Zona activitati productive**. Zona se compune din terenurile ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie "concretă" incluzând toate categoriile de activităţi industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, se află în proces de restructurare, presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.

Subzona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente. Utilizare funcțională: prin Lege este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Zona de siguranță pentru infrastructura feroviară publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare și de siguranță circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului. Utilizari Admise - In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este admisa numai amplasarea de constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare.

În zona de protecţie a infrastructurii feroviare este permisă executarea lucrarilor de orice fel, în baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii (O.G. nr. 12/1998, republicata in 2004) privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române, art. 29 alin. (5) si Ordin MT 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investitiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terti);

- Executarea amenajarilor, instalatiilor de manipulare, de transversare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR S.A. și cu autorizația Minsiterului Transporturilor și Infrastructurii;
- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai ferate C.F.R. S.A. pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

Funcţiuni existente şi menţinute: In zona de siguranta, indiferent de proprietarul terenului este interzisa amplasarea oricarei alte constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii in afara celor apartinand infrastructurii feroviare; In cazurile in care in limitele zonei de siguranta sunt cuprinse terenuri aflate in proprietate privat[, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica. In zona de protectie a infrastructurii feroviare se pot amplasa temporar: materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare; instalarea de parazapezi pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare supus inzapezirilor; In zona de protectie a caii ferate, autorizarea/ desfiintarea constructiilor de orice fel nu pot fi autorizate fara avizul Companiei Nationale de Cai Ferate C.F.R. S.A. si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii.

Utilizari admise cu conditionari: se recomandă ca în cazul amplasării unor construcţii aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă şi pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecţie sanitară necesare funcţionarea celorlalte clădiri existente; se menţin funcţiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiţia ca, în cazul dispariţiei acestora, pe terenurile aferente să se înscreze numai funcţiuni caracteristice specificului zonei, în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcţiuni publice/echipamente publice; pieţele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială; pentru unităţile de alimentaţie publică se admite amplasarea la parterul locuinţelor (individuale şi/sau colective) numai cu condiţia asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului; se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie; pensiuni destinate practicării microturismului; este necesar ca limita de construibilitate faţă de cornişa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălţimea taluzului respectiv; sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitaţii, înierbări ale pantelor şi nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetaţie.

Utilizări interzise: In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzice: amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare; utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara; efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusvi prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de rpotectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

- P.O.T. maxim admis = - % ; C.U.T. maxim admis = - ; pentru zona de căi de comunicație feroviară și amenajări aferente P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin documentații de urbanism;
- spațiu verde: 10%;
- regim de înălțime maxim admis: P+4E / Hmaxim:15m;
- suprafață minimă parcela 1000 - 3000mp
- retragerea minimă față de aliniament: la aliniament 5m - 10m;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 5m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 5m;

Prin intermediul documentației de urbanism: P.U.Z. se propune realizarea unui spațiu de depozitare legume - fructe.

UTR 47.1 cuprinde două subzone funcționale:
- Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente;
- Zona căi de comunicații rutiere și amenajări aferente (str. Vezuviului);

Sunt propuse următoarele funcțiuni, admise doar cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR Sa și al Ministerului Transporturilor și infrastructurii: *activități productive și de depozitare, comerț, sevicii, alimentație publică, stații benzină, reparații auto, locuințe de serviciu.*

P.O.T. maxim admis = 80 % ; C.U.T. maxim admis = 4;
- spațiu verde: 10%;
- regim de înălțime maxim admis: P+4E / Hmaxim:15m;
- suprafață minimă parcela 1000mp / front la stradă minim 15m;
- regim de construire: izolat;
- retragerea minimă față de aliniament: 5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 5m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 5m;
- circulaţii şi accesuri: circulația carosabilă principală în zonă se realizează prin intermediul străzii Vezuviului, stradă cu ampriza de ~10, 9m. Accesul la parcela care a generat P.U.Z. se va realiza direct din strada Vezuviului. Lucrările de amenajare ale acceselor pietonale şi carosabile realizate pe teren proprietate privată se suportă în întregime de beneficiari.

- echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețele de alimentare cu apă si retele electrice la care se vor face extinderi de rețele (rețea de canalizare) sau măriri de capacitate ale acestora, precum şi racordarea pentru construcţiile propuse, ce se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului. Se vor respecta zonele de protecție CFR. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUSA	
	SUPRAFATA (HA)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (HA)	PROCENT (%)
Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente	1.48	82.22%	0.00	0.00%
Zona activitati productive si depozitare	0.32	17.78%	1.48	82.22%
Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	0.00	0.00%	0.32	17.78%
SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU P.U.Z.	**1.80**	**100.00%**	**1.80**	**100.00%**

BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUSA	
	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	**164.00**	**2.86%**	**964.00**	**16.82%**
SUPRAFATA DESFASURATA	**164.00**	-	**964.00**	-
TEREN NEAMENAJAT	**5567.00**	**0.00%**	**0.00**	**0.00%**
AMENAJARI DE INCINTA	**0.00**	**0.00%**	**4767.00**	**83.18%**
Circulatii de incinta	0.00	0.00%	2900.00	50.60%
Spatii de parcare	0.00	0.00%	87.50	1.53%
Spatii verzi	0.00	0.00%	1779.50	31.05%
SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU P.U.Z.	**5731.00**	**2.86%**	**5731.00**	**100.00%**
INDICATORI URBANISTICI	**P.O.T. Existent = 2,86%**		**P.O.T. Propus = 16,82%**	
	C.U.T. Existent = 0,02		**C.U.T. Propus = 0,16**	

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările si completarile ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise".

Considerăm că documentaţia de urbanism prezentată îndeplineşte condiţiile impuse de lege, precum şi de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul şi beneficiarul documentaţiei de urbanism răspund pentru exactitatea datelor şi verificarea înscrisurilor cuprinse în documentaţia P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informarii și consultării publicului nr. 152045 / 03.08.2023, Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 62 - 152470 / 03.08.2023, înaintăm spre dezbatere şi aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. "e" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) şi alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 441 / 29.07.2021, privind aprobarea Regulamentului de organizare şi funcţionare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism şi a Regulamentului de funcționare a comisiei, cu modificările şi completările ulterioare.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI GALAŢI,
ARH. CRISTIAN SALMEN

ŞEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ŞI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat: Trăistaru Dragoș./23.08.2023

ROMÂNIA

JUDEŢUL GALAŢI

MUNICIPIUL GALAŢI

PRIMĂRIA

INSTITUŢIA ARHITECT ŞEF

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 152045/03.08.2023

Conform Legii 350/2001 - art. 47 - privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

În conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011, modificat şi completat prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015 şi Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010, cu modificările şi completările ulterioare întocmim prezentul "raport al informării şi consultării publicului" a documentaţiei Plan Urbanistic Zonal:

Zona de studiu este delimitată la nord - vest de strada Vezuviului, la nord de cale acces; la sud - est de limita lot numar cadastral 123560; la sud - vest de limita Depou Locomotive - obiectiv de investiţie "Construire spatiu depozitare (legume, fructe)" - generat de imobilul din municipiului Galaţi, strada Vezuviului, nr. 60, număr cadastral 128103 - iniţiator S.C. LA VEVE CRISTIAN S.R.L. reprezentata prin doamna Mihail Paraschiva

Elaborator: S.C. Project Furio S.R.L. prin master urbanist Andrei-Ştefan Sabău, municipiul Galaţi, b-dul Dunărea, bl. I1, ap. 15, Tel: 0721108117, e-mail: office@urbanisti.ro

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare şi consultare a publicului nr. 121757/22.06.2023, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planşei de reglementări aferente planului urbanistic zonal şi a anunţului cu privire la posibilitatea, modul şi perioada în care se pot consulta documentele şi transmite observaţii; identificarea proprietarilor din zona studiată şi notificarea acestora de către iniţiator /Instituţia Arhitect Şef; punerea la dispoziţia publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afişarea anunţului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat/elaboratorul documentației de urbanism, a identificat proprietarii din zona studiată și anume: societățile Corbu Trans S.R.L. și Ingenium S.R.L. pentru care a prezentat declarație notarială.

Totodată investitorul privat/elaboratorul documentației de urbanism a afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în model, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenția elaborării planului urbanistic zonal și în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

Instituția Arhitectului Șef a afișat la sediul Primăriei municipiului Galați și a postat pe site-ul Primăriei anunțul public privind elaborare P.U.Z.

Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au înregistrat obiecțiuni sau sugestii.

Prezentul raport al informării și consultării va fi afișat pe pagina web a primăriei și la sediul Primăriei Municipiului Galați din str. Domnească nr. 54.

Având în vedere prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, se propune analizarea, deliberarea și însușirea acestui raport în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și în Consiliul Local Galați.

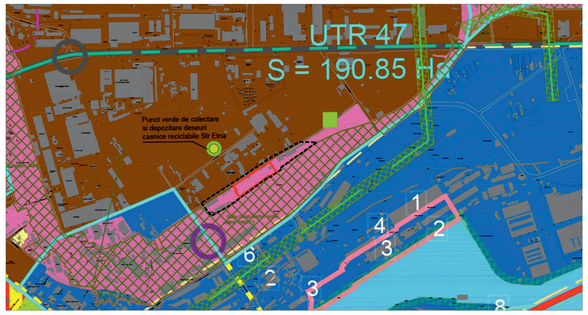
Arhitect Șef,
Cristian Salmen

Șef Birou Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GALAȚI

PLANȘA 03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



LEGENDA P.U.Z.

- Limita zonei de studiu P.U.Z, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 87/ASMG din 22.06.2023, emis de Primăria Municipiului Galați, Jud. Galați
  Suprafață = 1,8HA
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z.

LEGENDA P.U.G. MUNICIPIUL GALAȚI

- Limita UTR
- Limita zone de protectie CF
- Zona pentru activitati productive si depozitare
- Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
- Zona cai de comunicatie navala si amenajari aferente
- Zone de protectie pentru liniile de cale ferata conform adresa CFR 705/3/419/24.08.2012

U.T.R. 47

U.T.R. 47.1

U.T.R. 47

STRADA VEZUVIULUI

NRC.119723

NRC.122142

NRC.107150

NRC.107149

102103

C4 Spațiu depozitare (parter/mal)

ZONA DE SIGURANȚĂ CF

40.63m

25.00m

30.80m

20.00m

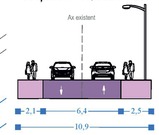
LEGENDA

LIMITE

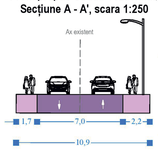
- Limita zonei de studiu P.U.Z.,
  cf. Aviz de Oportunitate Nr. 87/ASMG din 22.06.2023,
  emis de Primăria Mun. Galați, Jud. Galați. Suprafață = 1,8HA
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z.
  Suprafață teren = 5.731mp
  Construcție C1 existentă (cabină pod basculă)
  Construcție C2 existentă (magazie carbit)
  Construcție C3 existentă (cabină comodă)
- Limita UTR:
  - UTR 47 existent, conform P.U.G. Municipiul Galați
  - UTR 47.1 propus
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Limita zonei de siguranță CFR,
  cf. aviz CFR SA - SRCF GALAȚI Nr. 407/10.10.2022
- Limita zonei de protecție CFR,
  cf. aviz CFR SA - SRCF GALAȚI Nr. 407/10.10.2022
- Aliniere propusă (retragere minim 5,00m față de aliniament) (*)
- Construcție propusă (C4 - spațiu depozitare)
- Zona non-aedificandi asociată zonei de siguranță a infrastructurii publice CF

(*) NOTA: Clădirile existente amplasate la distanță mai mică de 5,00m față de aliniament se vor menține până la desființare; toate construcțiile ce se vor edifica în viitor se vor supune actualului regulament, respectiv se vor retrage cu minim 5,00m față de aliniament.

Profil existent Strada Vezuviului, Secțiune A - A', scara 1:250



Profil propus Strada Vezuviului, Secțiune A - A', scara 1:250



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente, unde sunt permise activități productive și depozitare cu condiția obținerii avizului CFR
- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

INTERVENȚII

- Definire zonă funcțională pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente și stabilirea reglementărilor specifice
- Modificarea reglementărilor PUG pentru zona CF:
  1. Definire indicatori urbanistici;
  2. Modificare permisivități funcționale, condiționate de obținerea avizului CFR;

INDICATORI DE URBANISM ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE

1. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

1.1. CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

POTmax. și CUTmax. se stabilesc conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice

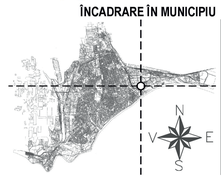
1.2. ALTE FUNCȚIUNI, CONDIȚIONATE DE OBȚINEREA AVIZULUI CFR

POT maxim = 80%
CUT maxim = 4
H maxim = +15,00m (la coamă/atic, măsurați de la CTA) (*)
Pentru spatii verzi
- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2
Pentru functiunile existente: comert, servicii, zona constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda:
- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0
(*) Cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice

2. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

POTmax. și CUTmax. se stabilesc conform necesităților tehnologice și normelor specifice

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



STR. AL. MORUZZI

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		PROPUSĂ	
	SUPRAFAȚA (HA)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (HA)	PROCENT (%)
Zona activități productive și depozitare	0,32	17,78%	0,00	0,00%
Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	1,48	82,22%	0,00	0,00%
Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente, unde sunt permise activitati productive si depozitare cu conditia obtinerii avizului CFR	0,00	0,00%	1,48	82,22%
Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,00	0,00%	0,32	17,78%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**1,80**	**100,00%**	**1,80**	**100,00%**

NOTA: În situația existentă, bilanțul teritorial cuprinde zonele funcționale reglementate pentru zona de studiu PUZ, cf. PUG Mun. Galați (Planșa 03 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională)

Prezentul document receptionat este valabil insotit de Procesul verbal nr.790/12.06.2020

38279/3.06.2020

Iuliana Gavriliu

Dumitru Berneanu

Semnat digital de Dumitru Berneanu
Data: 2020.06.02 11:31:19 +03'00'

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-GL-F-N-R.01(0)1 DUMITRU BERNEANU CATEGORIA B

proiectant de urbanism:	MACHBAR ATELIER S.R.L.	J17/66/19.01.2010 38720882 RO		titlu proiect:	CONSTRUIRE SPAȚIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)
	PROJECT FURIO S.R.L.	urbanistii.ro	+40 (749) 158 275 machbar.atelier@gmail.com J17/523/2016 30143515 RO	adresa proiect:	STRADA VEZUVIULUI NR. 60
			+40 (721) 000 117	beneficiar:	S.C.LA VEVE CRISTIAN S.R.L.
specificație:	nume:			titlu planșă:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
șef proiect:	m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU				
proiectant:	m. urbanist Alexandra MĂNDRU-ȘTOICA				
	m. urbanist Andra Elena GRIGU-PAVĂLOIU				
desenator:	ing. Octavian MĂNDRU			scara: 1:500	
				data: 06/2023	

Andrei-Ștefan CH. SĂBĂU master urbanist

număr proiect:	faza de proiectare:	număr planșă:
099 / 2020	P.U.Z.	U2

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
pentru obiectivul "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)"
JUD. GALATI, MUN. GALATI, STR. VEZUVIULUI, NR. 60

beneficiar : LA VEVE CRISTIAN S.R.L.

MACHBAR ATELIER S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

FOAIE DE GARDA

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**
pentru obiectivul "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)"
JUD. GALATI, MUN. GALATI, STR. VEZUVIULUI, NR. 60

proiect nr : **099 / 2020**

beneficiari : **LA VEVE CRISTIAN S.R.L.**

proiectant urbanism : **MACHBAR ATELIER SRL**
drd. m. urb. Atanasia MANDRU

PROJECT FURIO SRL
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urb. Andrei Stefan SABAU

proiectant retele edilitare : **STEELBIM DETAIL SRL**
ing. Cristina GHEORGHE

TABEL RESPONSABILITATI

sef proiect (urbanism) : **m. urb. Andrei Stefan SABAU**

proiectant (urbanism) : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)**
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

proiectant (retele edilitare) : **ing. Cristina GHEORGHE**

desenator : **ing. Octavian MANDRU**

MACHBAR ATELIER S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU
I.2. Baza legala a elaborarii RLU
I.3. Domeniul de aplicare al RLU

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. Zona activitati productive si depozitare
IV.2. Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

V.1. UTR 47.1

MACHBAR ATELIER S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)".

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)" si face parte integranta din acesta.

RLU aferent PUZ. reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Certificatul de Urbanism Nr. 850 din data de 13.07.2022 emis de Primaria Mun. Galati pentru investitia SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE) avand amplasament JUD. GALATI, MUN. GALATI, STR. VEZUVIULUI, NR. 60
- Avizului de Oportunitate nr. 8 / ASMG din 222.06.2023 emis de Primaria Municipiului Galati pentru documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)"
- Reglementarile cuprinse in documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015 si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent acestei documentatii, pentru zona ce face obiectul PUZ

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare. El intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local al Mun. Galati si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor legale prevazute in Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

R.L.U. este elaborat in conformitate si cu urmatoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicata in Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat si completat prin H.G. 490/2011
- Continutul tehnic si structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicata
- Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Hotararea Guvernului nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

- Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare. H.G.R. nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor
- Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)", cu zona de studiu inclusa in UTR 47, asa cum este definita prin documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)" este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 8 / ASMG din 22.06.2023 emis de Primaria Municipiului Galati si figurat in plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)" este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intregul teritoriu studiat, de omogenitatea functionala a fiecarei zone de configuratia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate care trebuie obtinut.

RLU stabileste reglementari specifice pentru fiecare zona si subzona functionala din teritoriul PUZ. Ele sunt detaliate in cadrul Cap. IV din RLU

Terenurile cuprinse in teritoriul PUZ fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:

- Teren apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice
- Teren apartinand domeniului public, aflat in proprietatea Mun. Galati

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

a) Pe teritoriul studiat aferent documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)" este permisa autorizarea construirii, conform Legii nr.50 / 1991, cu modificarile si completarile ulterioare
b) Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza în conformitate cu avizul autorității competente pentru protecția mediului.
c) Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului
d) In perimetrul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)" nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor HG Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
e) Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare

f) Cladirile cu destinatie rezidentiala (locuinte de serviciu), precum si cladirile destinate activitatilor economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevazute cu recipienti pentru colectarea deseurilor, preponderent pentru colectarea selectiva
g) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)" trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale.
h) Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin racordarea la reteaua de canalizare si vor fi epurate in statia de epurare a Mun. Galati ; pana la extinderea retelei de canalizare in zona de studiu PUZ colectarea apelor uzate se va face in bazine betonate etanse vidanjabile amenajate in incinta fiecarui obiectiv in parte
i) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

a) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionata de asigurarea cailor de acces, a dotarilor publice si a echipamentelor tehnice necesare functionarii coerente a zonei
b) Dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, precum si in urmatoarele situatii :
    - existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate
    - prezenta unor vestigii arheologice
    - existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului
    - existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
    - existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren
c) Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice
d) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare
e) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe imobile grevate de zonele de protectie ale retelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul detinatorilor de retele
f) In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

a) Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim izolat sau cuplat, in functie de specificul zonei si de prevederile prezentului RLU
b) Amplasarea constructiilor se face respectand una din urmatoarele conditii :
    - Daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat

- Daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul cladirii existente
  NOTA : Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile prezentului RLU cu privire la relatia dintre regimul de construire si deschiderea parcelei, detaliate in functie de subzona functionala;

c) Distantele cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre cladirile aflate pe aceeasi parcela, vor respecta retragerile care decurg din necesitati de igiena (buna iluminare a constructiilor), in general in functie de inaltimea constructiilor ; in toate situatiile se vor respecta retragerile definite in Noul Cod Civil care decurg din servitutile de vedere, precum si cele prevazute in prezentul RLU
d) Se vor respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU
e) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta conditiile de scurgere a apelor, servitutile de vedere si servitutile generate de prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
f) Se recomanda, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
g) Distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure spatiile minime necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU ; de asemenea, distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure conditiile de iluminare naturala, de insorire, de salubritate, de securitate in caz de seism, conform legislatiei in vigoare

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a) Este obligatorie asigurarea a cel putin unui acces carosabil pentru fiecare parcela ; de regula, acest acces se va realiza direct din drumul public si va avea o latime minima de 3.5m ; in mod exceptional se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public ; latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 3.5m
b) Caracteristicile acestor accesuri trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice
c) Pentru constructiile publice nu se accepta accesul prin servitute de trecere
d) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
e) Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public
f) Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare ; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

a) Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza în conformitate cu avizele deținătorilor, administratorilor, operatorilor de rețele tehnico-edilitare incluse în zona P.U.Z.
b) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona, in functie de necesitati
c) Autorizarea constructiilor noi este conditionata de asigurare a racordarii la retelele tehnico-edilitare ; este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare care depasesc posibilitatile financiare ale investitorilor
d) 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 ; in cazul cladirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor la canalizarea publica

e) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului, a sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice, lucrarile de construire (realizarea / inlocuirea / extinderea) a retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare
f) 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 sapatura* si in Normativul NTE007-2008
g) La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice
h) Alimentarea constructiilor cu energie electrica se va realiza in sistem individual ; se recomanda montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobarea lor in acoperis
i) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
j) 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 proprietarilor ; 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, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012
k) 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
l) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

a) Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a O.U.G. 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
b) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil ; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
c) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate;
d) 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
e) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor *nou propuse* variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei ; pentru parcelele noi, se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau

cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 4

f) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate privind suprafata minima a terenului pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate ; parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate (altele decat suprafata minima a terenului) pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
g) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

a) Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24 / 2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica
b) Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala
c) In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora
d) Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatiei acestora
e) Imprejmuirile vor fi tratate in functie de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejmuirea catre domeniul public, cat si imprejmuirea catre vecini ; ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Teritoriul studiat se afla in partea de est a Mun. Galati si este situat la sud de calea de circulație Strada Vezuviului care se conectează direct la Strada Trotuș și Strada Lemnari și mai departe se conetează indirect la Calea Prutului, arteră majoră care străbate municipiul de la est la vest.

Conform documentatiei de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, zona de studiu PUZ este inclusa in UTR 47, partial in zona pentru activitati productive si depozitare si partial in zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente.

Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 1,80Ha

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale.

In plansa *U2 : Reglementari Urbanistice - zonificare* sunt specificate zonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE, UNDE SUNT PERMISE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE CU CONDITIA OBTINERII AVIZULUI CFR

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul este structurat astfel :

GENERALITATI

UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 1 Utilizari admise
- Art. 2 Utilizari admise cu conditionari
- Art. 3 Utilizari interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art. 8 Circulatii si accese
- Art. 9 Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 12 Echiparea edilitara
- Art. 13 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 Imprejmuiri

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE, UNDE SUNT PERMISE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE CU CONDITIA OBTINERII AVIZULUI CFR

GENERALITATI

Prin lege este instuită o zonă de protecţie a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia.

Zona de sigurantă pentru infrastructura feroviară publică cuprinde fâşiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte şi alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranta circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor și lucrărilor de protecţie a mediului.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) ***in zona de siguranta a infrastructurii feroviare*** : exclusiv constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare

b) ***in zona de protectie a infrastructurii feroviare :***

- Executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii (O.G. nr. 12/1998, republicata in 2004) privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române, art. 29 alin. (5) si Ordin MT 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investitiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terti);
- Executarea amenajarilor, instalatiilor de manipulare, de transversare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si cu autorizatia Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii;
- Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimonial Companiei Nationale de Cai ferate CFR SA pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si cu autorizatia Ministerului Transporturilor si Infrastructurii.

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) ***in zona de siguranta a infrastructurii feroviare*** indiferent de proprietarul terenului ESTE INTERZISA amplasarea oricarei alte constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii in afara celor apartinand infrastructurii feroviare ; in cazurile in care in limitele zonei de siguranta sunt cuprinse terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica.

b) ***in zona de protectie a infrastructurii feroviare*** se pot amplasa temporar :
- materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;
- instalarea de parazapezi pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare supus inzapezirilor;

c) ***in zona de protectie a infrastructurii feroviare***, se pot autoriza / desfiinta numai in baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii, constructiile / spatiile ce au urmatoarele utilizari :
- activitati productive si de depozitare (inclusiv depozitare legume / fructe)
- constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare
- constructii administrative si birouri, aferente activitatilor din cadrul zonei de activitati productive
- servicii conexe activitatilor productive
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
- constructii aferente echipamentelor edilitare
- statii de intretinere si reparatii auto
- statii de benzina
- alimentatie publica si servicii
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor
- accesuri pietonale si carosabile
- spatii verzi
- perdele de protectie

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) ***In zona de protectie a infrastructurii feroviare*** se interzice:
- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusvi prin taierea copacilor, arbustilor,
- extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
- fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
- se considera construibile parcelele cu minim 1000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 15,0 m);
- parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri ; in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 5.0 metri fata de calea de circulatie
   - cladirire existente amplasate la distanta mai mica de 5,00m fata de aliniament se vor mentine pana la desfiintare ; toate constructiile ce se vor edifica in viitor se vor supune actualului regulament, respectiv se vor retrage cu minim 5,00m fata de aliniament
   - 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.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic) ; in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si Art. 612 din Noul Cod Civil
   - se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea maxima cladirii, dar nu mai putin de 5.00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea maxima a cladirii celei mai inalte, daca fluxul tehnologic nu impune alte distante;
   - distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
   - in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta

avand o latime de minim 3.5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele
- pentru activitatile productive care necesita transportul cu vehicule mari, se vor asigura spatii de stationare/ asteptare la accesul in incinta, in afara circulatiilor publice.

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
   - stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii / reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
   - numar minim de locuri de parcare :
     i. constructii administrative si de birouri :
        - minim 1 loc parcare la 10-30 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
        - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
     ii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
        - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
        - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
        - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
        - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
        - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa
     iii. constructii industriale :
        - pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp
        - pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
        - pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp

iv. locuinte de serviciu :

- conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate în municipiul Galati, pentru LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE sau SEMICOLECTIVE, numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

Locuinte individuale	locuinta cu suprafata construita desfasurata de maxim 150mp	1 loc parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 150mp si mai mica de 300mp	2 locuri de parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 300mp	3 locuri de parcare / o locuinta

Locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare

- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - RH_{MAX} = P+4E
   - H_{MAX} = 15,00m la coama / atic, masurati de la cota terenului amenajat (CTA)[1]

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate
   - fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala

[1] cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - toate cladirile vor fi dotate cu instalatii de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
   - toate constructiile vor fi racordate la utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, etc.).
   - in conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenrabile.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - spatiile plantate vor ocupa minim 20% din suprafata parcelei
   - in cazul activitatilor care disturba/ pot disturba alte activitati de pe parcele invecinate, sau atunci cand limita de proprietate constituie si limita de separatie intre zone functionale diferite, este obligatorie crearea unei plantatii de protectie (plantatie inalta)

ART. 14 IMPREJMUIRI

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - fara obiect

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta ; se recomanda dublarea imprejmuirii spre strada cu gard viu
   - pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - conform documentaţiilor de urbanism şi normelor tehnice specifice.

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - POT maxim = 80%
   - pentru functiunile existente: comert, servicii, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda POT maxim = 50%

ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) pentru constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare :
   - conform documentaţiilor de urbanism şi normelor tehnice specifice.

b) pentru functiuni admise in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu conditia obtinerii avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii :
   - CUT maxim = 4.0
   - pentru functiunile existente: comert, servicii, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda CUT maxim = 1.0

MACHBAR ATELIER S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

IV.2 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITATI

In aceasta zona predomina caile de comunicatie rutiera.

Functiunea dominanta a zonei :
- Cai de comunicatie si constructii aferente

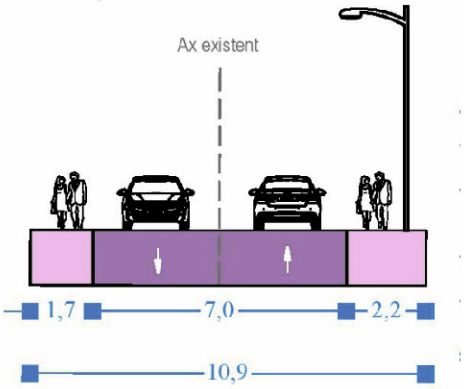
Functiuni complementare :
- Servicii compatibile functiunii de baza
- Retele tehnico-edilitare

Intreaga zona functionala se va reprofila in conformitate cu plansa de Reglementari Urbanistice aferenta prezentei documentatii P.U.Z.

Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)" se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :

Profil propus Strada Vezuviului, Secțiune A - A', scara 1:250



Calea de circulatie Str. Vezuviului isi va mentine ampriza de 10,0m si se va reprofila, astfel : parte carosabila de 7,00m (2 benzi de circulatie), trotuar de 1,70m respectiv 2,20m.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) circulatii carosabile
b) circulatii pietonale
c) refugii si treceri pentru pietoni

d) parcaje publice si spatii de stationare
e) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
f) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
g) zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare
h) intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale";
i) lucrari de terasament;
j) lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) Pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare
b) Spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (R.G.U.)
c) Incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
b) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
c) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fără obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fără obiect.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fără obiect.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Fără obiect.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

a) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
b) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare

b) Staționarea autovehiculelor în afara parcelelor se va realiza în spațiile de parcare amenajate conform legii, fără a stânjeni circulația pietonilor și a celorlalte autovehicule.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Fără obiect.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Fără obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) Parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim 1,2m inaltime
b) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m
   NOTA : Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament
c) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

MACHBAR ATELIER S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU OBIECTIVUL "SPATIU DEPOZITARE (LEGUME, FRUCTE)" modifica si reglementeaza o portiune din UTR 47, conform documentatiei „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015.

Arealul cuprins in zona de studiu PUZ creeaza un UTR nou, respectiv UTR 47.1, conform plansei de Reglementari Urbanistice aferenta prezentei documentatii PUZ, respectiv :

UTR 47.1, nou instituit, insumeaza 1,80Ha si va cuprinde urmatoarele zone functionale :

CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE, UNDE SUNT PERMISE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE CU CONDITIA OBTINERII AVIZULUI CFR

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

Sef proiect,
master urbanist
Andrei Stefan SABAU

Intocmit,
master urbanist
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

Intocmit,
master urbanist
Atanasia MANDRU (STOICA)