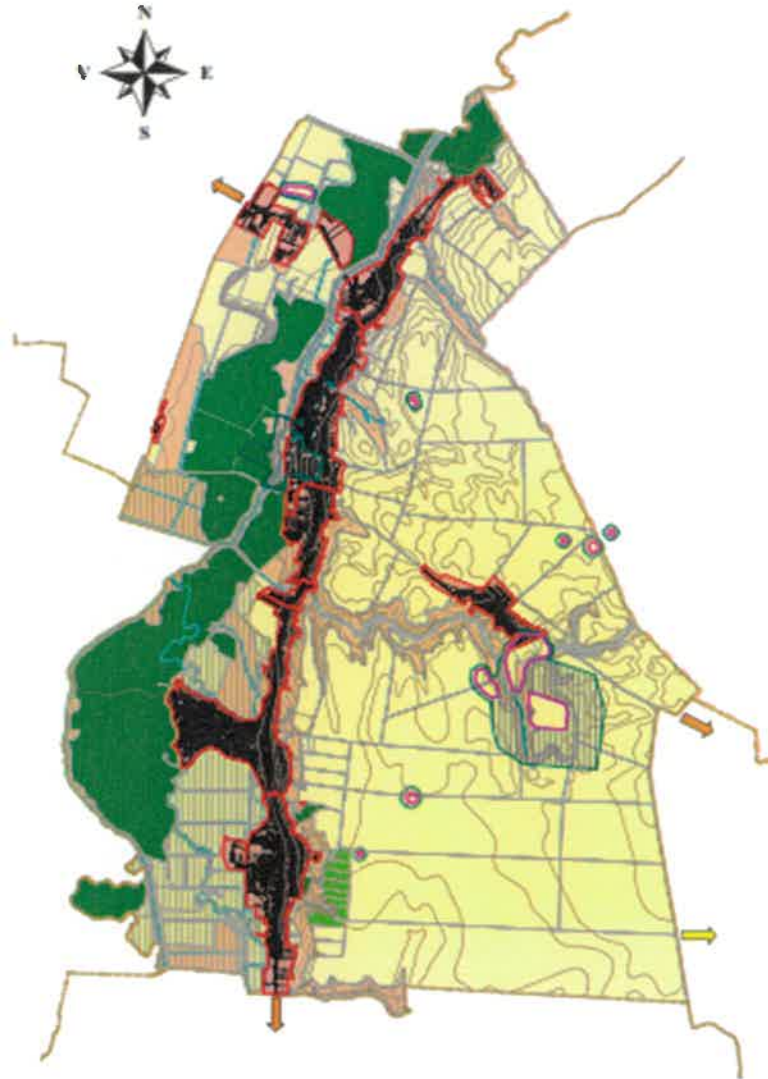


# COMUNA GHIDIGENI

## REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL



### VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**BENEFICIAR: U.A.T COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI**

**PROIECTANT: ANARECOM REGIOSERV SRL**

**DIRECTOR GENERAL: JR. TRIF NICOLAE VIOREL**

**ȘEF PROIECT: ARH. GABOR IULIANA**

### FOAIE DE CAPĂT

**PROIECT NR:** 15/7013/2017

**FAZA:** P.U.G. (Plan Urbanistic General și RLU  
Regulament Local de Urbanism aferent PUG)

**DENUMIRE PROIECT** REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL,  
COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI



**CONȚINUT VOLUM:** **VOLUMUL II**  
Regulament Local de Urbanism - Plan Urbanistic  
General

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

### ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

SPECIALITATE	NUME	SEMNĂTURĂ
DIRECTOR GENERAL:	TRIF NICOLAE VIOREL	
ȘEF PROIECT:	ARH. GABOR IULIANA	



### COLECTIV DE ELABORARE:

SPECIALITATE	NUME	SEMNĂTURĂ
URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI	ARH. GABOR IULIANA	
	ARH. S. TÎRȘU MIHAELA	
ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	ING. HAPIȚCHI VLADISLAV	
ANALIZĂ ECONOMICĂ ȘI DEMOGRAFICĂ	EC. TRIF ADELINA	

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## BORDEROU VOLUMUL II

### PIESE SCRISE

### CUPRINS

BORDEROU VOLUMUL II	3
I. DISPOZIȚII GENERALE	6
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	6
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU	7
3. DOMENIUL DE APLICARE	9
3.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	10
3.2. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	10
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	12
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	12
4.1. Terenuri agricole din extravilan	12
4.2. Terenuri agricole din intravilan	13
4.3. Suprafețe împădurite	14
4.4. Resursele subsolului	14
4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice	15
4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	15
4.7. Zone construite protejate	16
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	24
5.1. Expunerea la riscuri naturale	24
5.2. Expunerea la riscuri tehnologice	25
5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	27
5.4. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	27
5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice	28
5.6. Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficient de utilizare a terenului (CUT)	28
5.7. Lucrări de utilitate publică	29
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	30
6.1. Orientarea față de punctele cardinale	30
6.2. Amplasarea față de drumurile publice	30
6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile	31
6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R.-S.A.	31
6.5. Amplasarea față de aliniament	33
6.6. Amplasarea în interiorul parcelei	33
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	34
7.1. Accese carosabile	34
7.2. Accese pietonale	34
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	34



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	34
8.2. Realizarea de rețele edilitare	35
8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	36
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	36
9.1. Parcelarea	36
9.2. Înălțimea construcțiilor	37
9.3. Aspectul exterior al construcțiilor	38
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	38
10.1. Parcaje și garaje	38
10.2. Spații verzi și plantate	38
10.3. Împrejmuiri	40
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	41
11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	41
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	52
L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE	53
ZM - ZONĂ MIXTĂ (TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN)	64
ZCP - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	71
IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	82
DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	91
SP - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	93
ID - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	98
A - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE	104
GC - ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	110
TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	114
CR - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	118
CF - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ	123
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	126
TA - TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ	126
TF - TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ	132
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	136
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	139
TN - TERENURI NEPRODUCTIVE	142
TS - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	144
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	145

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### B. PIESE DESENATE

U1. Încadrarea în teritoriu;

Anexa U1 (1). Detaliu situri arheologice S1, S2, S3;

Anexa U1 (2). Detaliu sit arheologic S4;

Anexa U1 (3). Detaliu situri arheologice S5, S6, S7;

Anexa U1 (4). Detaliu sit arheologic S8;

Anexa U1 (5). Detaliu sit arheologic S9;

Anexa U1 (6). Detaliu situri arheologice S10 și S11;

Anexa U1 (7). Detaliu obiective cu valoare istorică;

U2.1 Situația existentă – Disfuncționalități – Ghidigeni, Tăplău și Gura Gârbovățului;

U2.2 Situația existentă – Disfuncționalități – Tălpigi;

U2.3 Situația existentă – Disfuncționalități – Slobozia Corni;

U2.4 Situația existentă – Disfuncționalități – Gefu și Gara Ghidigeni;

U2.5 Situația existentă – Disfuncționalități – Gârbovăț;

U3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare - Ghidigeni, Tăplău și Gura Gârbovățului;

U3.2 Reglementări urbanistice – Zonificare – Tălpigi;

U3.3 Reglementări urbanistice – Zonificare – Slobozia Corni;

U3.4 Reglementări urbanistice – Zonificare – Gefu și Gara Ghidigeni;

U3.5 Reglementări urbanistice – Zonificare – Gârbovăț;

U4.1. Reglementări – Echipare edilitară – Apă și canalizare - Ghidigeni, Tăplău și Gura Gârbovățului;

U4.2. Reglementări – Echipare edilitară – Apă și canalizare – Tălpigi;

U4.3. Reglementări – Echipare edilitară – Apă și canalizare – Slobozia Corni;

U4.4 Reglementări – Echipare edilitară – Apă și canalizare – Gefu și Gara Ghidigeni;

U4.5. Reglementări – Echipare edilitară – Apă și canalizare – Gârbovăț;

U4.6. Reglementări – Echipare edilitară – Electricitate, gaze, telecomunicații – Ghidigeni, Tăplău și Gura Gârbovățului;

U4.7. Reglementări – Echipare edilitară – Electricitate, gaze, telecomunicații – Tălpigi;

U4.8. Reglementări – Echipare edilitară – Electricitate, gaze, telecomunicații – Slobozia Corni;

U4.9. Reglementări – Echipare edilitară – Electricitate, gaze, telecomunicații – Gefu și Gara Ghidigeni;

U4.10. Reglementări – Echipare edilitară – Electricitate, gaze, telecomunicații – Gârbovăț;

U5.1 Proprietatea asupra terenurilor – Ghidigeni, Tăplău și Gura Gârbovățului;

U5.2 Proprietatea asupra terenurilor – Tălpigi;

U5.3 Proprietatea asupra terenurilor - Slobozia Corni;

U5.4 Proprietatea asupra terenurilor - Gefu și Gara Ghidigeni;

U5.5 Proprietatea asupra terenurilor - Gârbovăț;

U6.1 Circulații – Ghidigeni, Tăplău și Gura Gârbovățului;

U6.2 Circulații – Tălpigi;

U6.3 Circulații – Slobozia Corni;

U6.4 Circulații – Gefu și Gara Ghidigeni;

U6.5 Circulații – Gârbovăț;

U7.1. Nomenclator străzi - Ghidigeni, Tăplău și Gura Gârbovățului;

U7.2. Nomenclator străzi - Tălpigi;

U7.3. Nomenclator străzi – Slobozia Corni;

U7.4. Nomenclator străzi – Gefu și Gara Ghidigeni;

U7.5 Nomenclator străzi – Gârbovăț.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ghidigeni însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUG referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din cadrul comunei, în concordanță cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - publicată în MO nr. 856 din 27.11.2002, cu modificările și completările ulterioare.

**Regulamentul general de urbanism** reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

**Regulamentul local de urbanism** pentru întreaga unitate administrativ-teritorială aferent PUG cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte de autoritate ale administrației publice locale și cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni, atât în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Orice documentație de urbanism ulterioară aprobării prezentului PUG, care schimbă concepția generală care a stat la baza documentației "Reactualizare Plan Urbanistic General Comuna Ghidigeni", aprobat de către Consiliul Local Ghidigeni, determină modificarea PUG-ului conform legii.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism, trebuind să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și prezenta documentație.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Regulamentul local de urbanism aferent PUG se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr 1943/2001, O.U. 214/dec.2008, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- o **Legea nr. 350 din 06.07.2001** – privind amenajarea teritoriului și urbanismul – publicat în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare;
- o **HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*)** – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – publicată în MO nr. 856 din 27.11.2002, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 363 din 21.09.2006** – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – **Rețele de transport** – publicată în MO nr. 806 din 26.09.2006, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 171 din 04.11.1997** – privind adoptarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – **Apa** – publicată în MO nr. 325 din 24.11.1997, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 5 din 06.03.2000** – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – **Zone protejate** – publicată în MO nr. 152 din 12.04.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 351 din 06.07.2001** – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – **Rețeaua de localități** – publicată în MO nr. 408 din 24.07.2001, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 575 din 22.10.2001** – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – **Zone de risc natural** – publicată în MO nr. 726 din 14.11.2001, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordinul MLPAT nr. 13/N din 10.03.1999** – pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP 038-1999 – publicat în MO nr. 187 din 30.04.1999, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10.04.2000** – pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM 007-2000 – publicat în MO nr. 176 din 24.04.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordin nr. 90 din 1991** – privind culorile și semnele convenționale, cu modificările și completările ulterioare;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- **Hotărâre nr. 382 din 2 aprilie 2003** - pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- **Legea nr. 422 din 18.07.2001 (\*republicată\*)** - privind protejarea monumentelor istorice\* - publicată în MO nr. 938 din 20.11.2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 378 din 10.07.2001** - pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - publicată în MO nr. 394 din 18.07.2001, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 din 15.04.1998** - privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor - publicată în MO nr. 158 din 22.04.1998, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 (\*republicată\*)** - privind regimul drumurilor - publicată în MO nr. 237 din 29.06.1998, cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre nr. 447 din 10 aprilie 2003** - pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- **Hotărâre nr. 1284 din aprilie 2003** - privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- **Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007** - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice - publicată în MO nr. 442 din 29.06.2007, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației - publicat în MO nr 127 din 21.02.2014, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 163 din 28.02.2007** - pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor - publicat în MO nr. 216 din 29.03.2007, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 930 din 11.08.2005** - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 46 din 19.03.2008 (\*republicată\*)** - Codul silvic;
- **Legea nr. 287 din 17.07.2009 (\*republicată\*)** - Codul civil;
- **Legea nr. 107 din 25.09.1996** - legea apelor - publicată în MO nr. 244 din 08.10.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 2 din 4 ianuarie 2006** - pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare (în conformitate cu Legea nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului – publicată în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare; Articolul 46, alin. (1).

Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt și mediu, la nivelul întregii comune Ghidigeni, cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- delimitarea zonelor cu servituți publice;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu (PUD) sau Planuri urbanistice zonale (PUZ).

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, indicatori urbanistici: POT, CUT. Elaborarea de planuri urbanistice zonale și de detaliu se va face în situațiile prevăzute de Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și în cazurile stabilite de aparatul de urbanism din cadrul primăriei sau al Consiliului Județean. După aprobarea documentației de urbanism, poate fi întocmită documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

În toate cazurile se vor respecta zonele de protecție față de magistralele de transport apă, gaze și energie electrică, precum și față de căile de circulație (drumuri, căi ferate). De asemenea, drumul național, județean și comunal își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri urbanistice zonale, realizate și aprobate conform legii. Conform Ordonanței nr. 27 din 27.08.2008 – pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare – articolul 31<sup>^</sup>3 – zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.

Modificarea prin PUZ-uri și/sau PUD-uri elaborate pentru zonele unei unități teritoriale de referință (UTR), a reglementărilor aprobate prin prezentul Plan Urbanistic General trebuie să asigure unitatea, coerența și



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

confortul atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată.

Prezentul Regulament Local de Urbanism produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 198 (Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 – privind Codul administrativ – publicată în MO nr. 555 din 05.07.2019, cu modificările și completările ulterioare), prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Ghidigeni.

Articolul 198. (1) Hotărârile și dispozițiile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.

(2) Aducerea la cunoștință publică a hotărârilor și a dispozițiilor cu caracter normativ se face în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIILE DE CONSTRUIRE EMISE ANTERIOR INTRĂRII ÎN VIGOARE A PREZENTULUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PRODUC EFECTE PE TOATĂ PERIOADA DE VALABILITATE A ACESTORA.

Autorizarea executării construcției se realizează prin intermediul actelor de autoritate emise de administrația publică locală/județeană după caz, care sunt:

- certificatul de urbanism;
- autorizația de construire.

Elaborarea acestor acte se face de către Consiliul Local și după caz de către Consiliul Județean Galați, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei Ghidigeni cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru intravilanul existent și propus. Extravilanul comunei Ghidigeni face obiectul Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ (PATA), documentație ce se va elabora, aviza și aproba separat de PUG.

### 3.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele ce urmează pentru fiecare zonă funcțională în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;
- retrageri minime obligatorii.

Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în patru sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se permite autorizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

### 3.2. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 din 29.07.1991 (\*\*republicată\*\*) – privind autorizarea lucrărilor de construcții – publicată în MO nr. 933 din 13.10.2004, cu modificările și completările ulterioare.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism, pentru părți componente ale unei localități schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prezentul Regulament Local de Urbanism abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ghidigeni, județul Galați, proiect nr. 330/2004.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

##### 4.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole (conform RGU art. 3, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***).

Terenurile agricole din extravilan sunt terenurile agricole productive, pășunile, cele ocupate de construcții și instalații agricole, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoile agricole și terenurile neproductive care permit amenajarea cu scop agricol.

Terenurile agricole productive – cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

Terenurile agricole din extravilan (TAE) – sunt delimitate conform planșei U1. Încadrarea în teritoriu și se supun prevederilor mai sus menționate.

Din suprafața totală de **6 966.3449 ha (100 %)**, care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni, **5 041.3037 ha (72.37 %)** reprezintă teren agricol extravilan, din care:

- arabil - **3 923.4703 ha (56.32 %)**;
- pășuni - **1 081.9687 ha (15.53 %)**;
- vii - **35.8648 ha (0.51 %)**.

Tipurile de construcții ce se permit a fi amplasate în extravilanul unităților administrativ teritoriale – sunt specificate conform Articolului 92 din Legea nr. 18 din 19.02.1991 (**\*republicată\***) – fondului funciar – publicată în MO nr. 1 din 05.01.1998, cu modificările și completările ulterioare:

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;

d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice;

j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, bio-lichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha.

### 4.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. (conform RGU art. 4, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*)

De asemenea, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

*Prin planul urbanistic general se stabilește intravilanul comunei Ghidigeni. Se propune introducerea în intravilanul comunei Ghidigeni a unsprezece unități teritoriale de referință (UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 14, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27 conform planșelor U3.1./U3.5. Reglementări urbanistice - zonificare.*

*Aferent unităților teritoriale de referință UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 14, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27 se impune obligativitatea întocmirii de Plauri Urbanistice Zonale ulterioare, prin care se condiționează și asigură realizarea prealabilă a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare, precum și asigurarea obiectivelor de utilitate publică.*

Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor cu destinație agricolă cuprinse în intravilan se va face doar în baza avizului ANIF (Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare). Condiția enunțată va fi evidențiată la eliberarea certificatelor de urbanism care vizează amplasarea unor construcții sau amenajări pe terenuri cu folosință agricolă.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localității, cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Din suprafața totală de **720.1804 ha (100 %)**, care reprezintă intravilanul propus al comunei Ghidigeni, **381.8886 (53.03 %)** reprezintă terenuri agricole în intravilan.

### 4.3. Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere defașcarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră (conform RGU art. 5, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***).

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

*Conform Legii nr. 46 din 19.03.2008 (\*republicată\*) – Codul silvic – publicat în MO nr. 611 din 12.08.2015, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 2:*

(1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

În comuna Ghidigeni, suprafața ocupată de păduri este de **1002.1857 ha**, adică **(14.40%)** din totalul suprafeței administrative. Intravilanul propus deține zone ocupate de tufărișuri și mărăcinișuri ce nu fac parte din amenajamentele silvice și se propun ca spații verzi.

### 4.4. Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate (conform RGU art. 6, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***).

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Sunt permise construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor subsolului cu avizul Consiliului Local Ghidigeni, prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol, condensate și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (conform RGU art. 7, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrărilor de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Pentru captările de râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Conform HG nr. 930 din 11.08.2005 – pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică – publicată în MO nr. 800 din 02.09.2005, cu modificările și completările ulterioare, Art. 17:

(1) Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- a) 100 m, pe direcția amonte de priză.
- b) 25 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- c) 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

(2) Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi executate lucrări compensatorii.

(3) Pentru captările din lacuri zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:

- a) 100 m radial, pe apă, față de locul în care este situat punctul de captare;
- b) 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

(4) Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului.

Principul curs de apă care străbate teritoriul comunei Ghidigeni este râul Bârlad cu următorii afluenți: Gefu, Bălăneasa, Tăplău, Gârbovăț, Bârlădel.

### 4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. – depreciază valoarea peisajului este interzisă (conform RGU art. 8, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Se interzice canalizarea râului Bârlad (acoperirea cursurilor de apă pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).

Pe baza studiilor de fundamentare aferente PUG (conform Legii nr. 107 din 25.09.1996 – legea apelor, și Ordonanței de urgență nr. 57 din 20.06.2007 – privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, Art. 14) – se instituie fâșii verzi de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Se interzice conform art. 40 din Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, executarea de împrejurimi sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidării de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor.

### Lățimea zonelor de protecție (coridoarelor ecologice) instituite în lungul cursurilor de apă:

- Râul Bârlad – 20 m de o parte și de alta a malurilor / 5 m pentru zonele regularizate;
- Pâraiele Gefu, Bălăneasa, Tăplău, Gârbovăț, Bârlădel - 5 m de o parte și de alta a malurilor / 2 m pentru zonele regularizate.

Construcțiile de drumuri și utilități se vor realiza cu respectarea normelor de protecție a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu dăunează asupra mediului).

Construcțiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor și prescripțiilor tehnice în vigoare referitoare la calitatea în construcții, precum și a materialelor de construcție. Nu se admite utilizarea de materiale poluante, periculoase și nocive.

### 4.7. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul conform al DCCPCN (Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național) din cadrul Ministerului Culturii.

### Obiective arheologice

Conform **Raportului de diagnostic arheologic**, pe teritoriul comunei Ghidigeni sunt identificate următoarele situri arheologice astfel:

#### ➤ *Obiective arheologice înscrise în repertoriul arheologic național (RAN):*

##### – Situl nr. 1:

- **Denumirea sitului arheologic:** *Zahareasca*. Cenușare – Așezare epoca bronzului cultura Nouă; așezare medieval timpurie;
- **Cod RAN:** 76442.01;
- **Cod LMI:** GL-I-s-B-02985;
- **Reper:** la 1000 m sud de localitatea Gârbovăț, pe un platou aflat la vest de pârâul Gârbovăț.

#### ➤ *Obiective arheologice reperate prin studiul de diagnostic arheologic (neclasate):*

##### – Situl nr. 2:

- **Denumirea sitului arheologic:** *La Gârlă*. Așezare neolitică – cultura Criș; așezare Hallstat și Latene; așezare sec. IV p. Chr. – cultura Sântana de Mureș; așezare medieval timpurie;
- **Reper:** la sud/sud-vest de localitatea Gârbovăț, pe un platou amplasat în interfluviul pârâului Gârbovăț.

##### – Situl nr. 3:

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- **Denumirea sitului arheologic:** *Arcaci Cenușare..* epoca Bronzului-cultura Nouă, așezare sec IV p.Chr. -cultura Sântana de Mureș Cerneahov; așezare medieval timpurie;
  - **Reper:** la sud-vest de localitatea Gârbovăț, pe un platou amplasat la vest de pârâul Gârbovăț.
- 
- Situl nr. 4 - *Tumul* – reperat la 1500 m est de localitatea Slobozia Corni;
  - Situl nr. 5 - *Tumul* – reperat la 1000 m nord-est de localitatea Slobozia Corni;
  - Situl nr. 6 - *Tumul* – reperat la 1100 m nord-est de localitatea Slobozia Corni;
  - Situl nr. 7 - *Tumul* – reperat la 1200 m nord-est de localitatea Slobozia Corni – situat în afara UAT Ghidigeni;
  - Situl nr. 8 - *Tumul* – reperat la 700 m est de localitatea Slobozia Corni;
  - Situl nr. 9 - *Tumuli aplatizați* – reperați la 350 m nord de Gara Ghidigeni;
  - Situl nr. 10 - *Tumul* – reperat la 900 m est de localitatea Ghidigeni;
  - Situl nr. 11 - *Tumul* – reperat la 900 m est de localitatea Ghidigeni.

Pentru protejarea perimetrelor arheologice reperate pe teritoriul comunei Ghidigeni județul Galați se propun următoarele măsuri:

### ***I. Prevederi pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților***

#### **Funcțiuni admise:**

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;
- c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- d) cercetarea arheologică.

#### **Funcțiuni interzise:**

- a) arături mai adânci de 30 cm;
- b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

**Prevederi legale:** *Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.*

**Prevederi legale:** *desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;*

**Interdicție temporară de construire:** până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

#### **Condiționări la autorizare:**

- a) aviz Direcția Județeană pentru Cultură Galați (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

**Prevederi legale:** *Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.*

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### **II. Prevederi pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:**

- Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise.
- Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise.

#### **Condiționări la autorizare:**

- a) aviz Direcția Județeană pentru Cultură Galați
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

**Prevederi legale:** *Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.*

Totodată în aplicarea prevederilor Legii nr.17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, respectiv a Normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014, se va solicita avizul aviz Direcția Județeană pentru Cultură Galați pentru zonele cu potențial arheologic.

### **Bunuri de patrimoniu cultural imobil**

Conform **Studiului Istoric General** realizat în vederea actualizării PUG comuna Ghidigeni, pe teritoriul comunei au fost identificate obiective din următoarele categorii:

- *bunuri de patrimoniu cultural imobil din categoria arheologie, cu regim de monument istoric:*
  - **Situl 1 (S1)** – sit arheologic cu regim de monument istoric încadrat în grupa valorică B, a monumentelor de interes local, identificat prin codul *LMI GL-I-s-B-02985*: așezarea de epoca bronzului, cultura Noua, situată pe teritoriul satului Gârbovăț, în punctul „la Zahareasca”, la un kilometru și jumătate SE de localitate. Situl, înscris și în Repertoriul Arheologic Național cu codul *RAN 76442.01*, a fost luat în evidență în urmă cu peste patru decenii în urmă, fiind înscris în Lista bunurilor din patrimoniul cultural național întocmită în anul 1980.
- *bunuri de patrimoniu cultural imobil din categoria arheologie, fără regim de monument istoric:*
  - **Situl 2 (S2)** – *La Gârlă*, amplasat pe un platou format de pârâul Gârbovăț, la S-SE de satul Gârbovăț și în apropierea sitului S1 din punctul „la Zahareasca”; suprapune parțial intravilanul satului Gârbovăț;
  - **Situl 3 (S3)** – *Arcaci*, la S-V de satul Gârbovăț, în vecinătatea S1 și S2;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- *Situl 4 (S4) – Tumul, la 1,7 km E de satul Slobozia Corni în dreptul zonei unde satul Slobozia Corni se învecinează cu satul Tălpigi;*
- *Situl 5 (S5) – Tumul, la cca 1 km NE de satul Gârbovăț;*
- *Situl 6 (S6) – Tumul, la cca 1,2 km NE de satul Gârbovăț, la SE de Situl 5 și în imediata apropiere a limitei UAT;*
- *Situl 8 (S8) – Tumul, la circa 600 m E de satul Slobozia Corni;*
- *Situl 9 (S9) – Tumuli aplatizați, la cca 350 m N de satul Gara Ghidigeni;*
- *Situl 10 (S10) – Tumul, la cca 900 m E de satul Ghidigeni;*
- *Situl 11 (S11) – Tumul, la cca 900 m E de satul Ghidigeni.*

În apropierea Siturilor 5 și 6 există un al treilea tumul, *Tumulul S7* semnalat în raportul de diagnostic arheologic, situat în afara UAT Ghidigeni.

➤ *bunuri de patrimoniu cultural imobil cu regim de monument istoric:*

- *Ansamblul conacului Crissoveloni – cod LMI GL-II-a-B-03082 cu următoarele componente:*
  - *Conacul Crissoveloni – cod LMI GL-II-a-B-03082.01;*
  - *Construcții anexe – cod LMI GL-II-a-B-03082.02;*
- *Cavoul familiei Crissoveloni – cod LMI GL-II-a-B-03083.*

➤ *Monumente istorice de grupă valorică B:*

- *Așezare GL-I-s-B-02985*

- *Ansamblul conacului Crissoveloni GL-II-a-B-03082 cu următoarele componente:*

- *Conacul Crissoveloni GL-II-m-B- 03082.01*
- *Construcții anexe GL-II-m-B- 03082.02*

- *Cavoul familiei Crissoveloni GL-II-m-B-03083*

➤ *bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric:*

- *Siturile S2-S11*
- *Fabrica de spirt din Ghidigeni;*
- *Monumentul Eroilor din Primul Război Mondial din Ghidigeni.*

Documentația a identificat două obiective de patrimoniu cultural imobil cu potențial de clasare:

- *Monumentul Eroilor din Primul Război Mondial;*
- *Fosta fabrică de spirt a familiei Chrissoveloni.*

*La momentul elaborării prezentei documentații, în teritoriul administrativ analizat nu există bunuri de patrimoniu arheologic cu regim de monument istoric și nici înregistrate în Repertoriul Arheologic Național.*

### **Zone construite protejate**

Zonele construite protejate de pe teritoriul comunei Ghidigeni sunt delimitate cu respectarea legislației în vigoare, conform recomandărilor cuprinse în „*Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

Zonele construite protejate situate pe teritoriul comunei Ghidigeni se împart în trei categorii distincte, determinate de bunurile de patrimoniu cultural imobil:

- *zone construite protejate generate de bunurile de patrimoniu arheologic cu sau fără regim de monument istoric – ZCP-PA;*

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- zone construite protejate generate de monumente istorice – ZCP-ZPMI;
- zone construite protejate generate de bunuri de patrimoniu cultural imobil (altele decât cele de patrimoniu arheologic) neclasate – ZCP-ZPP.

**Zone construite protejate** determinate de obiective de **patrimoniu arheologic cu regim de monument istoric**:

- ZCP-PA 1: conține *Situl 1 – La Zahareasca* (înscris în RAN și LMI); sunt incluse și două situri arheologice care nu sunt clasate și nici înregistrate în RAN: *Situl 2 – La Gârlă* și *Situl 3 – Arcaci*

**Zone construite protejate ZCP-PA** determinate de obiective de **patrimoniu arheologic fără regim de monument istoric, neînregistrate în Repertoriu Arheologic Național**:

- ZCP-PA 2.1: conține *Situl 4 – Tumul*
- ZCP-PA 2.2: conține *Situl 5 – Tumul* și *Situl 6 – Tumul*
- ZCP-PA 2.3: conține *Situl 8 – Tumul*
- ZCP-PA 2.4: conține *Situl 9 – Tumuli aplatizați*
- ZCP-PA 2.5: conține *Situl 10 – Tumul* și *Situl 11 – Tumul*

**Zone construite protejate ZCP-ZPMI** determinate de **monumente istorice**:

- o ZCP-ZPMI: conține Ansamblul conacului Crissoveloni – cod LMI GL-II-a-B-03082 cu următoarele componente:
  - Conacul Crissoveloni – cod LMI GL-II-a-B-03082.01;
  - Construcții anexe – cod LMI GL-II-a-B-03082.02

În ZCP-ZPMI este inclusă și fosta fabrică de spirt a familiei Chrissoveloni împreună cu dotările aferente, inclusiv podul de cale ferată peste râul Bârlad.

**Zone construite protejate ZCP-ZPP** determinate de obiective de **patrimoniu cultural imobil fără regim juridic de protecție instituit, cu potențial de clasare**:

- ZCP-ZPP: conține *Monumentul Eroilor din Primul Război Mondial*.

### **Intervenții și lucrări în ZCP-PA**

Zona se situează în cea mai mare parte în extravilan (cu excepția ZCP-PA 1 care suprapune intravilanul satului Gârbovăț), unde utilizarea terenurilor este exclusiv agricolă.

- executarea lucrărilor agricole în perimetrul siturilor arheologice și în zona de protecție a acestora, cu condiția ca adâncimea săpăturii să nu depășească 30 cm

- executarea oricărui tip de lucrare care afectează solul și are adâncime mai mare de 30 cm, în zona de protecție a siturilor arheologice

- lucrări de construcție în perimetrul siturilor arheologice

- lucrări de construcție în zona de protecție a siturilor arheologice

- activități legate de cercetarea arheologică

- permis

- fără aviz

- se avizează conform legii, după caz

- supraveghere arheologică

- lucrări de construcție în perimetrul siturilor arheologice

- aviz MC

- supraveghere arheologică



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- amenajări de semnalizare a siturilor arheologice

- avizele prevăzute de lege

### **Intervenții și lucrări în ZCP-ZPMI**

Lucrările de construcție în ZCP-ZPMI vor ține cont de principiile coordonatoare enunțate mai jos:

- intervențiile nu vor altera percepția asupra monumentelor istorice sau a altor obiective de patrimoniu cultural imobil și ambianța spațiului înconjurător (dimensiuni care să depășească gabaritul construcțiilor din zonă, formă atipică și volum în contrast negativ cu contextul adiacent, finisaje atipice etc);
- sunt interzise intervențiile care pot aduce prejudicii cadrului natural din lunca Bârladului.

Podul metalic peste Bârlad și linia de cale ferată industrială, incluse în zona de protecție, se supun aceluiași condiții (se interzice desființarea, se condiționează intervenția de obținerea avizului de specialitate, se lucrează cu personal de specialitate).

- intervenții pe monumentul istoric

- aviz/acord MC  
- documentație realizată de personal atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice, după caz

- orice intervenție (inclusiv lucrări de reparație) asupra obiectivelor cu regim de monument istoric (*Ansamblul conacului Crissoveloni, Cavoul familiei Crissoveloni*)

- aviz/acord MC  
- documentație realizată de personal atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice

- intervenții în zona de protecție a monumentului istoric

- aviz/acord MC  
- consultarea personalului atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice, după caz

### **Intervenții și lucrări în ZCP-ZPP**

Zona construită protejată generată de valori neinstituite de patrimoniu cultural imobil de importanță locală.

Intervențiile vor respecta recomandările din fișa anexată.

- intervenții asupra Monumentului Eroilor din Primul Război Mondial

- aviz/acord MC  
- este obligatorie consultarea personalului atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice și a personalului de specialitate

- intervenții în zona de protecție a obiectivului

- aviz/acord MC  
- consultarea personalului atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice, după caz

- intervenții în zona de protecție a monumentului istoric

- aviz/acord MC  
- consultarea personalului atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice, după caz



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### **Reglementări cu caracter specific privind zona de protecție generată de *Ansamblul conacului Crissoveloni* cuprinzând conacul și construcțiile anexe și *Cavoul familiei Crissoveloni*:**

- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va realiza doar în condițiile Legii 422/2001, după obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii și în baza unei documentații întocmite de personal atestat de Ministerul Culturii;
- Orice lucrare de construcție (inclusiv amenajări ale spațiului din jurul monumentelor) în zona de protecție a monumentelor istorice se va realiza numai după obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii;
- În zona de protecție provizorie a monumentelor istorice sunt interzise intervențiile care să altereze percepția asupra acestora și ambianța spațiului înconjurător (dimensiuni care să depășească gabaritul construcțiilor din zonă, formă atipică și volum în contrast negativ cu contextul adiacent, finisaje atipice etc);
- Orice lucrare de amenajare în incinta ansamblului Chrissoveloni se va realiza doar cu personal de specialitate și cu condiția obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii;
- Sunt interzise intervențiile care pot aduce prejudicii cadrului natural din lunca Bârladului. Orice tip de intervenție pe sectorul inclus în zona de protecție se va realiza cu asistența personalului de specialitate;
- Podul metalic peste Bârlad și linia de cale ferată industrială, incluse în zona de protecție, se supun aceluiași condiții (se interzice desființarea, se condiționează intervenția de obținerea avizului de specialitate, se lucrează cu personal de specialitate).

### **Reglementări cu caracter specific pentru imobilul aparținând fostei Fabrici de spirt Chrissoveloni, inclusă în zona de protecție a monumentelor istorice**

- Este obligatorie realizarea unei inventarii a construcțiilor și utilajelor de pe amplasament, realizate de personal de specialitate, pentru a se stabili dacă există construcții semnificative pentru patrimoniul industrial.
- În cazul în care operațiunea de inventariere va conduce la identificarea unor obiective semnificative pentru patrimoniul industrial, se vor lua măsurile necesare pentru protejarea acestora.
- În incinta fostei fabrici de spirt nu se va permite nicio intervenție fără obținerea avizului de specialitate.
- Nu sunt permise desființări de corpuri de clădire fără analiză și aviz de specialitate.

### **Reglementări cu caracter specific privind monumentul de război dedicate personalului medical, semnat de sculptorul Dimitrie Leonida:**

- Se recomandă continuarea cercetării în vederea luării unei decizii privind clasarea monumentului de război în Lista Monumentelor Istorice;
- De la momentul intrării în vigoare a noului Plan Urbanistic General al comunei Ghidigeni, intervențiile asupra monumentului susceptibil de clasare, precum și lucrările de construcție în zona provizorie de protecție, se vor supune reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG comuna Ghidigeni;
- Orice intervenție asupra obiectivului va necesita obținerea avizului favorabil al autorităților competente;
- Orice intervenție asupra obiectivului se va realiza doar cu consultarea prealabilă a personalului specializat în domeniul patrimoniului cultural;

- Sunt interzise intervenții care să altereze aspectul monumentului (ex: refacerea placajului de pe soclu, intervenții asupra basoreliefurilor sau sculpturii);
- În zona provizorie de protecție sunt interzise intervențiile pe parcela bisericii, precum și în imediata vecinătate, care să altereze percepția asupra clădirii (ex: realizarea unor construcții funerare masive, care să concureze biserica).

### **Prevederi în perimetrul siturilor arheologice**

- Pentru orice lucrare de construcție este obligatorie obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Galați, emis în condițiile prevăzute de legislația din domeniul protejării monumentelor istorice și a protejării patrimoniului arheologic, după caz.
- Până la realizarea cercetării arheologice preventive, efectuate cu respectarea prevederilor legale în vigoare, și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice (atât din intravilan, cât și din extravilan) vor fi supuse interdicției temporare de construire.
- Sunt permise, fără descărcare de sarcină arheologică, culturile agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu și pășunatul.
- Este permisă realizarea unor amenajări de semnalizare.
- Sunt permise activități legate de cercetarea arheologică.
- Sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm.
- Este interzisă efectuarea, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică, a oricărui tip de lucrare de construcție, modificare, extindere sau reparare prevăzută în OG nr. 43/2000, la Art. 2, alin. (1), lit. e, pct. 1 (căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, excavări, exploatarea de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor etc.). Dacă rezultatele cercetării preventive permit descărcarea de sarcină arheologică, se vor urma procedurile legale.
- În cazul descoperirii unor vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu pot fi prelevate sau strămutate, proiectul va fi modificat / completat în vederea conservării bunurilor respective. Perimetrul în care sunt amplasate vestigiile, delimitat prin cercetare arheologică, va fi supus unei interdicții definitive de construire. Dacă situl în care a avut loc descoperirea nu are regim de monument istoric se va analiza oportunitatea înscrierii sale în LMI.

### **Prevederi în zona de protecție a siturilor arheologice**

- Pentru orice lucrare de construcție este obligatorie obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Galați, emis în condițiile prevăzute de legislația din domeniul protejării monumentelor istorice și a protejării patrimoniului arheologic, după caz.
- Toate lucrările care urmează să afecteze solul (cu excepția culturilor agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm) se vor executa sub supraveghere arheologică, în condițiile legii.
- Dacă în timpul lucrărilor vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi sistate pentru înregistrarea și prelevarea bunurilor respective, până la finalizarea acestor operațiuni, în condițiile prevăzute de lege.
- În cazul descoperirii unor vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse; lucrările vor fi oprite în perimetrul

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

respectiv pentru efectuarea cercetării arheologice preventive exhaustive, în condițiile prevăzute de lege. Dacă rezultatele cercetării preventive permit descărcarea de sarcină arheologică, se vor urma procedurile legale.

- În cazul descoperirii unor vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu pot fi prelevate sau strămutate, proiectul va fi modificat / completat în vederea conservării bunurilor respective. Perimetrul în care sunt amplasate vestigiile, delimitat prin cercetare arheologică, va fi supus unei interdicții definitive de construire. Dacă situl în care a avut loc descoperirea nu are regim de monument istoric se va analiza oportunitatea înscrierii sale în LMI.

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

### 5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă (conform RGU art. 10, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Se instituie interdicție temporară de construire în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, ș.a.), interdicția se va păstra până la realizarea unei expertize geotehnice pentru fiecare obiectiv propus, ce va avea în vedere o serie de măsuri de ameliorare și reducere a riscurilor naturale.

Perimetrul comunei Ghidigeni poate prezenta o serie de restricții din punct de vedere al **construibilității**:

- zone cu potențial risc de inundabilitate:
  - o zona văilor;
  - o zona de luncă (râul Bârlad);
- zone de protecție surse de apă/cursuri de apă;
- zone de protecție rețele electrice ș.a.m.d.

În zonele cu **risc la inundații** (marcate conform planșei U1 *Încadrarea în teritoriu*) se permite amplasarea de lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile. Amplasarea construcțiilor de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și doar în baza unei Expertize geotehnice prin care se va impune luarea în calcul în timpul proiectării a riscului la inundații și elaborarea unui plan de evacuare în caz de inundație. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate. Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguiri ș.a.). Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

Pentru zonele afectate de **alunecări de teren** se vor realiza lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului, se va asigura colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice, și se vor fixa terenurile cu risc de

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

alunecare prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi sau împăduriri. De asemenea se va avea în vedere implementarea următoarelor tipuri de acțiuni:

- stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;
- interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;
- evitarea supra-pășunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;
- însămânțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compacteze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară.

Prin prezentul PUG, la nivelul unității administrativ-teritoriale Ghidigeni, se impune asigurarea/realizarea în timp a următoarelor tipuri de lucrări indispensabile pentru reducerea riscurilor naturale existente:

- lucrări de regularizare a cursurilor de apă;
- lucrări de decolmatare a cursurilor de apă;
- realizarea de diguri – pentru a preîntâmpina eventualele ieșiri din matcă a cursurilor de apă ș.a.;
- determinarea unor planuri de prevenire a alunecărilor de teren – în cazul în care vor fi identificate zone de versanți cu înclinare mare, avându-se în vedere realizarea calculelor de stabilitate;

Un alt aspect ce se va avea în vedere este faptul ca în zonele de luncă (cum este și cazul loturilor ce urmează a fi introduse în intravilan) și cele din zonă aferentă văilor se va ține seama de:

- probabilitatea ca zona sa să fie inundată la viituri puternice;
- de alcătuirea terenului de fundare – pământuri aluvionare mâlitate, cu compresivitate ridicată, umiditate crescută și consistență redusă, ceea ce conferă terenului de fundare o capacitate portantă redusă, respectiv din nisipuri și pietrișuri;
- de excesul de umiditate (nivelul apei subterane).

### 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora (conform RGU art. 11, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***).

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zonele care prezintă riscuri tehnologice și zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele *U3.1./U3.5. Reglementări urbanistice – zonificare*, aferente PUG.

Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc (conform Legii nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul – publicat în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare), aceste delimitări regăsindu-se marcate și în cadrul planșelor *U1. Încadrarea în teritoriu și U3.1./U3.5. Reglementări urbanistice – zonificare*.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri, marcate conform planșelor *U3.1./U3.5. Reglementări urbanistice – zonificare*, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate în cadrul planșelor U1. *Încadrarea în teritoriu, U3. Reglementări urbanistice – zonificare și U6. Circulații, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.*

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor de gaze naturale (obiectiv de utilitate publică propus a fi realizat prin prezentul PUG), marcate conform planșelor U4.6./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară – electricitate, gaze, telecomunicații, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.*

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate conform planșelor U4.6./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară – electricitate, gaze, telecomunicații, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.*

*Distanțele de siguranță față de orice obiectiv învecinat necuprins în tabelul menționat se vor stabili prin proiect cu acordul părților interesate și avizarea de către operatorul conductei.*

În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură. Astfel, pe teritoriul UAT Ghidigeni au fost identificate următoarele zone de protecție/siguranță față de rețelele tehnico-edilitare și față de căile de circulație:

PRINCIPALELE ZONE DE PROTECȚIE/SIGURANȚĂ	
TIPUL REȚELEI	ZONA DE PROTECȚIE/SIGURANȚĂ
rețele de aducțiune a apei	zona de protecție – 10 metri axul conductei
stație de epurare	zona de protecție – 150 metri față de locuințe
linii electrice aeriene (LEA)	LEA 1 + 36 kV distanța minimă de siguranță – 3 metri lățime normată a culoarului de trecere – 24 metri
cablu fibră optică	zona de protecție – 10 metri axul cablului
conducte transport gaze naturale	conform aviz deținător
zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:	1.50 m – de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
	2.00 m – de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu
	3.00 m – de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5.00 m inclusiv
	5.00 m – de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5.00 m
zonele de protecție a drumurilor, în extravilanul localităților se delimitează, astfel:	drumuri județene zona de protecție – 20 metri față de axul drumului
	drumuri comunale zona de protecție – 18 metri față de axul drumului

### 5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (conform RGU art. 12, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25.07.1997 – pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice – publicat în MO nr. 239 din 12.09.1997, cu modificările și completările ulterioare.

### 5.4. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă (conform RGU art. 13, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea echipării edilitare se va realiza în conformitate planșele de specialitate aferente Planului Urbanistic General (*U4.1./U4.10. Reglementări- echipare edilitară*), propunerile fiind determinate în funcție de necesitățile de dezvoltare și posibilitățile comunei Ghidigeni și programele guvernamentale privind modernizarea localităților rurale.

În baza realizării obiectivelor publice de investiții propuse prin prezentul PUG – Modernizarea și extinderea rețelelor de alimentare cu apă potabilă și canalizare (conform planșelor *U4.1./U4.5. Reglementări- echipare edilitară – apă și canalizare*), după darea în exploatare a obiectivelor publice, în intravilanul comunei Ghidigeni nu se vor admite soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual cu excepția zonelor funcționale pentru care prezentul regulament nu asigură în mod expres dispunerea de astfel de utilități publice.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului Galați, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor *U4.1./U4.5. Reglementări- echipare edilitară – apă și canalizare*, aferente PUG.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD, va fi prevăzută înlocuirea magistralelor de apă sau canalizare care au durata normală de funcționare depășită, respectiv alocarea de terenuri cu statut de domeniu public pentru reamplasarea acestora. Necesitatea înlocuirii sau reamplasării magistralelor de apă



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

sau canalizare va fi specificată în Avizul de Oportunitate al documentațiilor de urbanism, iar localizarea magistrelor asupra cărora se vor lua măsuri va fi precizată prin avizul de amplasament emis de către administratorul rețelei.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.10. *Reglementări - echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare - se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

### 5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie (conform RGU art. 14, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***).

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 la HG nr. 525 din 27.06.1996 (**\*\*republicată\*\***).

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul RLU.

Regulamentul local de urbanism asigură compatibilitatea funcțiilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului locativ, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații ș.a.).

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul RLU, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Orice derogare de la prevederile prezentului RLU privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (Legea nr. 350 din 06.07.2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul - publicat în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare - Articolul 32, 46).

### 5.6. Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficient de utilizare a terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili POT și CUT prevăzuți prin prezentul Regulament local de urbanism pentru fiecare unitate teritorială de referință, marcate conform planșelor U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice - zonificare*.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul Regulament local de urbanism. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

**Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli** (conform Legii nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul – publicat în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare – Anexa nr. 2. Definierea termenilor utilizați în lege):

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor etajelor supraterane adunate) a clădirii și suprafața terenului pe care este amplasată clădirea; nu se iau în calcul următoarele suprafețe construite desfășurate:
  - suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80 m;
  - suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor;
  - spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile;
  - suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei; suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3.00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- în înțelesul prezentului RLU, **pe terenurile în pantă**, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicatorului urbanistic CUT;
- **excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**
  - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
  - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

### 5.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul Plan Urbanistic General, marcate conform planșelor U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară*, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii (conform RGU art. 16, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea autorizației de construire.

Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin Legea nr. 33 din 27.05.1994 (\*republicată\*) – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică – publicată în MO nr. 472 din 05.07.2011, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 6:

Sunt de utilitate publică lucrările privind:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări;
- lucrări de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 – RGU, HG nr. 525 din 27.06.1996, (\*\*republicată\*\*).

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, confortul psihologic și asigurarea cerințelor specifice funcțiunii clădirii.

Fac excepție construcțiile amplasate în interiorul zonelor construite protejate (ZCP-ZPMI, ZCP-ZPP, ZCP-PA 1), a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

### 6.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice (conform RGU art. 18, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*):

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante ș.a.);

- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de drumuri publice va ține seama de prevederile art. 18 din R.G.U și de O.G. nr. 43/1997.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele menționate mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute prin Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare și U6.1./U.6.5. Circulații*, este interzisă.

În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșele U6.1./U6.5. *Circulații*, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, reprezentate în planșele U6.1./U6.5. *Circulații*.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul comunei Ghidigeni, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare menționate mai sus, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Excepție pot face rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora, care poate fi amplasată și în variantă supraterană, în intravilanul și extravilanul comunei Ghidigeni.

### **6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Administrația Națională Apele Române (ANAR), lucrările conform RGU art. 19, HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*\*republicată\*\*).

La data elaborării prezentului regulament, comuna Ghidigeni nu prezintă căi navigabile.

### **6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R.-S.A.**

La data adoptării prezentului regulament zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată conform Ordonanței de urgență nr. 12 din 07.07.1998 (\*republicată\*) – privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române – publicată în MO nr. 834 din 09.09.2004, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 29:

(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (conform RGU art. 20, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*):

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Zona de siguranță este marcată pe planșele U1. *Încadrarea în teritoriu*, U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice - zonificare*, U6.1./U6.5. *Circulații* - zonele de siguranță sunt marcate definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate.

Zona de protecție este marcată pe planșele U1. *Încadrarea în teritoriu*, U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice - zonificare*, U6.1./U6.5. *Circulații* - zonele de protecție sunt marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termo-tehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri, dintre cele menționate mai sus (lit. c), este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate CFR-SA.

Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor - se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA și autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

**Suprafața terenurilor feroviare administrată de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. din cadrul U.A.T.-ului Ghidigeni, însumează suprafața S = 9.309 mp (0.9309 ha).**

Pe teritoriul U.A.T. Ghidigeni există:

- terenuri intabulate, ca fiind domeniul public al statului, administrate de **Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.** prin Sucursala Regională Căi Ferate Iași. Totalul suprafeței acestor terenuri este de **9309 mp, din care intravilan 387 mp și extravilan 8922 mp;**
- terenuri ca fiind domeniul privat al **S.C. Vincon Vrancea S.A.**, situate atât în intravilan, cât și în extravilan. Totalul suprafeței acestor terenuri este de **17179 mp din care 1480 mp situați în intravilan, restul de 15699 mp fiind situați în extravilan.**

### 6.5. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament local de urbanism.

Orice derogare de la prevederile prezentului RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului RLU nu se admit derogări prin intermediul PUZ/PUD (conform legii nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare – Articolul 32, 46).

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care Planul urbanistic general prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1.20 m;
- b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3.50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Modificarea distanțelor de retragere a construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, prin întocmirea unei documentații urbanistice de tip PUZ/PUD.

### 6.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă (conform RGU art. 24, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*):

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională nu dispun altfel.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform RGU art. 25, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor specificate mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute pentru fiecare construcție în funcție de destinație și zonă funcțională se vor conforma specificațiilor relatate din cadrul zonelor funcționale cuprinse în prezentul Regulament local de urbanism.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia/acestora.

### 7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției (conform RGU art. 26, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

### 8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică (conform RGU art. 27, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Se permit derogări doar cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții, se permit derogări doar cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

### 8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică locală, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Ghidigeni și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură (conform RGU art. 28, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***).

Montarea echipamentelor tehnice (aferele sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorității administrației publice locale, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și județean situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului și cu obținerea avizului conform al Inspectoratului de Poliție Județean Galați.

Excepție de la prevederile de mai sus, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, fac rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în variantă supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunei Ghidigeni.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică a furnizorului de utilități.

### 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei Ghidigeni, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel (conform RGU art. 29, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

Lucrările specificate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### 9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului (conform RGU art. 30, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

Dacă reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel – autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament local de urbanism, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate specificate, aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- b) parcela nu are destinația teren agricol, conform PUG;
- c) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan urbanistic de detaliu.

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică locală este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament local de urbanism. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament local de urbanism o interzice.

În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor demisol și mansardă este următorul:

- *demisol (D)* – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală; demisolul se consideră nivel suprateran al construcției; atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor); pe același nivel o parte poate fi considerată demisol alta subsol, conform reglementărilor pentru fiecare.
- *mansardă (M)* – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției, se include în numărul de niveluri supraterane (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor); în sensul prezentului regulament, se consideră mansardă acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare – panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60°, podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane, logii, ș.a.) cu mai mult de 1 m, parapetul mansardei nu va depăși 1.5 m, de la cota finită de călcare a nivelului; la calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60 % din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament local de urbanism, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament local de urbanism nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei – precum este specificat în Secțiunea III aferentă fiecărei zone funcționale (conform RGU art. 32, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor funcționale privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanismului sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 10.1. Parcaje și garaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului regulament local de urbanism.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate pentru orice obiectiv de investiții se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament local de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate) se va face doar pe baza documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD, conform legislației în vigoare.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare, se permite doar prin autorizația de construire emisă de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Excepțiile de la prevederile de mai sus, sunt determinate și specificate în cadrul reglementărilor pe zone și subzone funcționale din prezentul regulament local de urbanism.

### 10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul zonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile RGU art. 34, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***) și anexa nr. 6 din RGU.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale. În acest sens, documentațiile tehnice pentru autorizația de construire vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă și/sau Situația propusă” poziția exactă, esența și circumferința

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

trunchiului pentru arborii maturi existenți în incintă. De asemenea vor cuprinde în planul de situație poziția arborilor și a vegetației joase propuse pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect.

Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, au o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament local de urbanism.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea nr. 343 din 03.12.2007 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 59/2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități – publicată în MO nr. 846 din 10.12.2007, cu modificările și completările ulterioare.

"Situația spațiilor verzi" este reglementată de OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată prin OUG nr. 114/2007 și de Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Conform art. 1 al OUG nr. 114/2007 „schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora”.

Necesarul de spații verzi aferent localității Ghidigeni este de minim 18,03 hectare (6933 de locuitori conform recensământului din 2022 x 26 mp/locuitor).

Conform legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (\*\*republicată\*\*) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților articolul 3, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
  - 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
  - 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
  - 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.
- g) pepiniere și sere.

Conform ordinului Nr. 13N din 10.03.1999 emis de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99, categoria *spațiilor verzi, sport, agrement, protecție și a gospodăriei comunale, cimitire* sunt distincte.

Suprafața fâșiilor plantate de spații verzi (aliniamente stradale) aferente căilor de comunicație rutieră vor fi prezentate independent, în bilanțul teritorial făcând parte din suprafața căilor de comunicație și transport rutier.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

**Suprafața de spații verzi propusă** conform Legii nr. 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților este următoarea:

<b>Centralizator spații verzi propus</b>		<b>Suprafața (ha)</b>
conform Legii nr. 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților		
- spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive		1.6198
- spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate	parcuri, grădini	0.9366
	scuaruri, fâșii plantate (aliniamente stradale)	13.1018
	fâșii plantate	1.6428
- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă		6.1254
- cimitir		2.1809
<b>TOTAL</b>		<b>25.6073</b>

Conform OUG nr. 59/2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, se instituie Programul Național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, al cărui scop îl constituie îmbunătățirea factorilor de mediu și a calității vieții.

Obiectivele Programului sunt creșterea suprafețelor spațiilor verzi din localități și apropierea mărimii acestora, pe cap de locuitor, de standardele europene, prin dezvoltarea și modernizarea spațiilor verzi din localități și înființarea de noi parcuri, scuaruri și aliniamente plantate ori reabilitarea celor existente.

### 10.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament local de urbanism, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri (conform RGU art. 35, HG nr. 525 din 27.06.1996 **\*\*republicată\*\***):

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Dacă reglementările privind zonele funcționale nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor prezenta o înălțime maximă de 2.20 m.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

**Zona funcțională** este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe parcele cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zonă instituții și servicii, zonă spații verzi, ș.a.). Zonificarea funcțională este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.

**Unitatea teritorială de referință (UTR)** este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR) s-a făcut conform planșelor U3.1 Reglementări urbanistice - zonificare - Ghidigeni, Tăplău și Gura Gârbovățului, U3.2 Reglementări urbanistice - zonificare - Tâlpigi, U3.3 Reglementări urbanistice - zonificare - Slobozia Corni, U3.4 Reglementări urbanistice - zonificare - Gefu și Gara Ghidigeni, U3.5 Reglementări urbanistice - zonificare - Gârbovăț.

#### TRUP A - SATUL GHIDIGENI (S = 134.0084 ha)

- UTR 1 / S = 16.3869 ha / zonă centrală sat Ghidigeni, ZCP-ZPMI
- UTR 2 / S = 100.4681 ha / zonă pentru locuințe, ZCP-ZPMI
- UTR 3 / S = 14.4078 ha / zonă pentru unități industriale și depozitare, ZCP-ZPP
- UTR 4 / S = 2.7456 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ*

TRUP A1 (S = 4.0866 ha) - UTR 5 / S = 4.0866 ha / zonă pentru unități agricole

#### TRUP B - SATUL GEFU (S = 89.8437 ha)

- UTR 6 / S = 86.7812 ha / zonă pentru locuințe
- UTR 7 / S = 1.4351 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ*
- UTR 8 / S = 0.3582 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ*
- UTR 9 / S = 1.0782 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ*
- UTR 10 / S = 0.1910 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ*

TRUP B1 (S = 0.5000 ha) - UTR 11 / S = 0.5000 ha / zonă pentru locuințe

TRUP C - SATUL TĂPLĂU (S = 56,5198 ha) - UTR 12 / S = 56.5198 ha / zonă pentru locuințe

#### TRUP D - SATUL GURA GÂRBOVĂȚULUI (S = 12.3896 ha)

- UTR 13 / S = 11.6341 ha / zonă pentru locuințe
- UTR 14 / S = 0.7555 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ*

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

**TRUP E - SATUL TĂLPIGI (S = 156.4440 ha) - UTR 15/ S = 156.4440 ha / zonă pentru locuințe**

**TRUP E1 (S = 0.2106 ha) - UTR 16/ S = 0.2106 ha / zonă pentru construcții edilitare**

**TRUP E2 (S = 0.6500 ha) - UTR 17/ S = 0.6500 ha / zonă pentru locuințe**

**TRUP F - SATUL SLOBOZIA CORNI (S = 146.6101 ha)**

- **UTR 18 / S = 111.1593 ha / zonă pentru locuințe**
- **UTR 19 / S = 11.7508 ha / zonă pentru unități agricole**
- **UTR 20 / S = 7.2820 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ***
- **UTR 21 / S = 16.4180 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ***

**TRUP G - SATUL GARA GHIDIGENI (S = 47.5034 ha)**

- **UTR 22 / S = 15.3886 ha / zonă pentru locuințe**
- **UTR 23 / S = 19.1137 ha / zonă pentru unități agricole**
- **UTR 24 / S = 13.0012 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ***

**TRUP G1 (S = 19.8851 ha) - UTR 25/ S = 19.8851 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ***

**TRUP H - SATUL GÂRBOVĂȚ (S = 51.5291 ha)**

- **UTR 26 / S = 39.7859 ha / zonă pentru locuințe**
- **UTR 27 / S = 11.7432 ha / zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ***

**TRUP A - SAT GHIDIGENI (S = 134.0084 ha)**

- **UTR 1 / S = 16.3869 ha / zonă centrală**
  - *POT<sub>MAX</sub> = 35 %*
  - *CUT<sub>MAX</sub> = 0.90*
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
  - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
  - **(DS)** zonă cu destinație specială;
  - **(ZCP-ZPMI)** zonă construită protejată – zona de protecție a monumentelor istorice;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- **UTR 2 / S = 100.4681 ha / zonă pentru locuințe**
  - *POT<sub>MAX</sub> = 35 %*
  - *CUT<sub>MAX</sub> = 0.90*
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
  - **(ZCP-ZPP)** zonă construită protejată – zona de protecție a bunului de patrimoniu cultural imobil neclasat cu potențial de clasare (Monumentul eroilor din Primul Război Mondial);
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(GC)** zonă pentru gospodărie comunală;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- **UTR 3 / S = 14.4078 ha / zonă pentru unități industriale și depozitare**
    - $POT_{MAX} = 35 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.90$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
    - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
    - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
    - **(ZCP-ZPMI)** zonă construită protejată – zona de protecție a monumentului istoric;
    - **(ID)** zonă cu unități industriale și depozitare;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră;
    - **(CF)** zonă pentru căi de comunicație feroviară.
  - **UTR 4 / S = 2.7456 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
    - $POT_{MAX} = 30 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.60$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(L)** zonă pentru locuințe;
    - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP A1 (S = 4.0866 ha)

- **UTR 5 / S = 4.0866 ha / zonă pentru unități agricole**
  - $POT_{MAX} = 40 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.80$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E*
  - **(A)** zonă pentru unități agricole;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP B – SAT GEFU (S = 89.8437 ha)

- **UTR 6 / S = 86.7812 ha / zonă pentru locuințe**

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- $POT_{MAX} = 35 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.90$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
  - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- **UTR 7 / S = 1.4351 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
    - $POT_{MAX} = 30 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.90$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(L)** zonă pentru locuințe;
    - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
  - **UTR 8 / S = 0.3582 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
    - $POT_{MAX} = 30 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.90$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(L)** zonă pentru locuințe;
    - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
  - **UTR 9 / S = 1.0782 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
    - $POT_{MAX} = 30 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.90$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(L)** zonă pentru locuințe;
    - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
  - **UTR 10 / S = 0.1910 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
    - $POT_{MAX} = 30 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.90$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(L)** zonă pentru locuințe;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- (IS) zonă pentru instituții și servicii;
- (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
- (TE) zonă pentru echipare edilitară;
- (CR) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP B1 (S = 0.5000 ha)

- **UTR 11 / S = 0.5000 ha / zonă pentru locuințe**
  - $POT_{MAX} = 30 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.60$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E*
  - (L) zonă pentru locuințe;
  - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
  - (CR) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP C - SAT TĂPLĂU (S = 56.5198 ha)

- **UTR 12 / S = 56.5198 ha / zonă pentru locuințe**
  - $POT_{MAX} = 35 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.90$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - (L) zonă pentru locuințe;
  - (ZM) zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
  - (IS) zonă pentru instituții și servicii;
  - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
  - (CR) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP D - SAT GURA GĂRBOVĂȚULUI (S = 12.3896 ha)

- **UTR 13 / S = 11.6341 ha / zonă locuințe și funcțiuni complementare**
  - $POT_{MAX} = 35 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.90$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - (L) zonă pentru locuințe;
  - (ZM) zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
  - (IS) zonă pentru instituții și servicii;
  - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
  - (CR) zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- **UTR 14 / S = 0.7555 ha / zonă pentru locuințe - obligativitate întocmire PUZ**
  - $POT_{MAX} = 30 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.60$

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- *regim de înălțime maxim = P+1E*
- **(L)** zonă pentru locuințe;
- **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
- **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
- **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
- **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP E - SAT TĂLPIGI (S = 156.4440 ha)

- **UTR 15 / S = 156.4440 ha / zonă pentru locuințe**
  - $POT_{MAX} = 35 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.90$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
  - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(GC)** zonă pentru gospodărie comunală;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP E1 (S = 0.2106 ha)

- **UTR 16 / S = 0.2106 ha / zonă pentru construcții edilitare**
  - $POT_{MAX} = 30 \%$
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP E2 (S = 0.6500 ha)

- **UTR 17 / S = 0.6500 ha / zonă pentru locuințe**
  - $POT_{MAX} = 30 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.60$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP F - SAT SLOBOZIA CORNI (S = 146.6101 ha)

- **UTR 18 / S = 111.1593 ha / zonă pentru locuințe**

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- $POT_{MAX} = 35 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.90$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
  - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(GC)** zonă pentru gospodărie comunală;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- **UTR 19 / S = 11.7508 ha / zonă pentru unități agricole**
    - $POT_{MAX} = 40 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.80$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(A)** zonă pentru unități agricole;
    - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- **UTR 20 / S = 7.2820 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
    - $POT_{MAX} = 30 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.60$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(L)** zonă pentru locuințe;
    - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- **UTR 21 / S = 16.4180 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
    - $POT_{MAX} = 30 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.60$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(L)** zonă pentru locuințe;
    - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP G – SAT GARA GHIDIGENI (S = 47.5034 ha)

- **UTR 22 / S = 15.3885 ha / zonă pentru locuințe**
  - $POT_{MAX} = 35 \%$



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- $CUT_{MAX} = 0.90$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră;
  - **(CF)** zonă pentru căi de comunicație feroviară.
- **UTR 23 / S = 19.1137 ha / zonă pentru unități agricole și industriale**
    - $POT_{MAX} = 40 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.80$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(A)** zonă pentru unități agricole;
    - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
    - **(ID)** zonă cu unități industriale și depozitare;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- **UTR 24 / S = 13.0012 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
    - $POT_{MAX} = 30 \%$
    - $CUT_{MAX} = 0.60$
    - *regim de înălțime maxim = P+1E*
    - **(L)** zonă pentru locuințe;
    - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
    - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
    - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
    - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră;
    - **(CF)** zonă pentru căi de comunicație feroviară.

### TRUP G1 (S = 19.8851 ha)

- **UTR 25 / S = 19.8851 ha / z zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
  - $POT_{MAX} = 30 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.60$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

### TRUP H – SAT GÂRBOVĂȚ (S = 51.5291 ha)

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- **UTR 26 / S = 39.7859 ha / zonă pentru locuințe**
  - $POT_{MAX} = 35 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.90$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E+M*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(ZM)** zonă mixtă (terenuri agricole în intravilan);
  - **(ZCP-PA 1)** zonă construită protejată – zona de protecție determinată patrimoniul arheologic (situl “La Gârlă”);
  - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(GC)** zonă pentru gospodărie comunală;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.
  
- **UTR 27 / S = 11.7432 ha / zonă pentru locuințe – obligativitate întocmire PUZ**
  - $POT_{MAX} = 30 \%$
  - $CUT_{MAX} = 0.60$
  - *regim de înălțime maxim = P+1E*
  - **(L)** zonă pentru locuințe;
  - **(IS)** zonă pentru instituții și servicii;
  - **(SP)** zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
  - **(TE)** zonă pentru echipare edilitară;
  - **(CR)** zonă pentru căi de comunicație rutieră.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

Fiecare dintre zonele funcționale face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI:            CARACTERUL ZONEI

### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1            UTILIZĂRI ADMISE  
ARTICOLUL 2            UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI  
ARTICOLUL 3            UTILIZĂRI INTERZISE

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4            CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI  
ARTICOLUL 5            AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT  
ARTICOLUL 6            AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE  
PARCELELOR  
ARTICOLUL 7            AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ  
ARTICOLUL 8            CIRCULAȚII ȘI ACCESE  
ARTICOLUL 9            STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR  
ARTICOLUL 10           ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR  
ARTICOLUL 11           ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR  
ARTICOLUL 12           CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ  
ARTICOLUL 13           SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE  
ARTICOLUL 14           ÎMPREJMUIRI

### SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15           PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
ARTICOLUL 16           COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

UTR	Suprafața (ha)	POTmax (%)	CUTmax (mpAdc/mp)	Regim de înălțime maxim	ZCP	L	ZM	IS	A	ID	SP	GC	TE	DS	CR	CF
<b>TRUP A - Sat Ghidigeni</b>	134.0084															
UTR 1 - Zonă centrală	16.3869	35%	0.90	P+1E+M												
UTR 2 - Zonă pentru locuințe	100.4681	35%	0.90	P+1E+M												
UTR 3 - Zonă pentru unități industriale și depozitare	14.4078	35%	0.90	P+1E+M												
UTR 4 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)	2.7456	30%	0.60	P+1E												
<b>TRUP A1 - UTR 5</b> Zonă pentru unități agricole	4.0866	40%	0.80	P+1E												
<b>TRUP B - Sat Gefu</b>	89.8437															
UTR 6 - Zonă pentru locuințe	86.7812	35%	0.90	P+1E+M												
UTR 7 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)	1.4351	30%	0.60	P+1E												
UTR 8 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)	0.3582	30%	0.60	P+1E												
UTR 9 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)	1.0782	30%	0.60	P+1E												
UTR 10 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)	0.1910	30%	0.60	P+1E												
<b>TRUP B1 - UTR 11</b> Zonă pentru locuințe	0.5000	30%	0.60	P+1E												
<b>TRUP C - Sat Tâplău - UTR 12</b> Zonă pentru locuințe	56.5198	35%	0.90	P+1E+M												
<b>TRUP D - Sat Gura Gârbovățului</b>	12.3896															
UTR 13 - Zonă pentru locuințe	11.6341	35%	0.90	P+1E+M												
UTR 14 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)	0.7555	30%	0.60	P+1E												

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

UTR	Suprafața (ha)	POTmax (%)	CUTmax (mpAdc/mp)	Regim de înălțime maxim	ZCP	L	ZM	IS	A	ID	SP	GC	TE	DS	CR	CF
<b>TRUP E - Sat Tâlpigi - UTR 15</b> Zonă pentru locuințe	156.4440	35%	0.90	P+1E+M												
<b>TRUP E1 - UTR 16</b> Zonă pentru construcții edilitare	0.2106	30%	-	-												
<b>TRUP E2 - UTR 17 - Zonă pentru locuințe</b>	0.6500	30%	0.60	P+1E												
<b>TRUP F - Sat Slobozia Corni</b>	146.6101															
<b>UTR 18 - Zonă pentru locuințe</b>	111.1593	35%	0.90	P+1E+M												
<b>UTR 19 - Zonă pentru unități agricole</b>	11.7508	40%	0.80	P+1E												
<b>UTR 20 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)</b>	7.2820	30%	0.60	P+1E												
<b>UTR 21 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)</b>	16.4180	30%	0.60	P+1E												
<b>TRUP G - Sat Gara Ghidigeni</b>	47.5034															
<b>UTR 22 - Zonă pentru locuințe</b>	15.3885	35%	0.90	P+1E+M												
<b>UTR 23 - Zonă pentru unități agricole și industriale</b>	19.1137	40%	0.80	P+1E												
<b>UTR 24 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)</b>	13.0012	30%	0.60	P+1E												
<b>TRUP G1 - UTR 25</b> Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)	19.8851	30%	0.60	P+1E												
<b>TRUP H - Sat Gârbovăt</b>	51.5291															
<b>UTR 26 - Zonă pentru locuințe</b>	39.7859	35%	0.90	P+1E+M												
<b>UTR 27 - Zonă pentru locuințe (obligativitate întocmire PUZ)</b>	11.7432	30%	0.60	P+1E												



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Zona studiată este reglementată prin intermediul zonelor funcționale.

Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare.

În cadrul prezentului regulament local de urbanism se propun următoarele zone funcționale

<b>L</b>	ZONĂ PENTRU LOCUINȚE
<b>ZM</b>	ZONĂ MIXTĂ (TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN)
<b>ZCP</b>	ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
<b>IS</b>	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
<b>ID</b>	ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
<b>A</b>	ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE
<b>SP</b>	ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT
<b>DS</b>	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
<b>GC</b>	ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ
<b>TE</b>	ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ
<b>Cr</b>	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
<b>Cf</b>	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ

### L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE

#### GENERALITĂȚI

**Caracterul actual.** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială existentă de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 ÷ 20 m, adâncimea de 40 + 100 m și suprafața de 400 ÷ 2 000 mp), și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului – case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare.

#### Zona se compune din subzone:

L – subzona locuințelor de tip rural – permis la nivelul UTR 1, UTR 2, UTR 4, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 17, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 22, UTR 24, UTR 25, UTR 26, UTR 27.

- UTR 1 – zonă centrală în zonă construită protejată generată de monumentele istorice *Ansamblul Conacului Crissoveloni și Cavoul Familiei Crissoveloni* (ZCP-ZPMI)
- UTR 6, UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 17, UTR 18, UTR 22 – zonă pentru locuințe
- UTR 2 – zonă pentru locuințe ce cuprinde zona construită protejată generată de patrimoniul imobil cu potențial de clasare (*Monumentul eroilor din Primul Război Mondial*) (ZCP-PA 1)
- UTR 26 – zonă pentru locuințe ce cuprinde zona construită protejată generată de patrimoniul arheologic (*Situl 2 "La Gârlă"*) (ZCP-ZPP)
- UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 14, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27 – zonă pentru locuințe, *obligativitate întocmire PUZ*

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă doar în cazul viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG comuna Ghidigeni;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG comuna Ghidigeni.

Operațiunea de viabilizare presupune recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau în folosința comunei.

*Se vor aplica reglementările din cadrul zonei ZCP - Zone Construite Protejate din prezentul regulament local de urbanism (RLU) pentru imobilele aflate în zone de protecție a monumentelor istorice/siturilor arheologice.*

#### La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- lucrări de construire noi (*se permite eliberarea autorizației de construire doar cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați*);
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
  - interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
  - interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
  - zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
  - zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
  - zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.10. *Reglementări - echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Accesele carosabile prevăzute prin prezentul PUG, marcate conform planșei U6.1./U6.5. *Circulații*, vor fi respectate întocmai, iar autorizațiile de construire se vor emite doar după viabilizarea tuturor obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin prezentul PUG (reabilitări, modernizări, lărgire parte carosabilă, accese carosabile noi). Procesul de viabilizare fiind în principal în responsabilitatea unității administrativ-teritoriale, precum și a proprietarilor de teren din cadrul acestor zone.

Amenajările spațiilor publice, inclusiv spațiile verzi și a spațiului pietonal, ș.a. pentru toate funcțiunile cuprinse în zona de locuințe și funcțiuni complementare tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente, determinate în baza unor proiecte autorizate, în conformitate cu baza legală în vigoare.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale sau carosabile, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea planului urbanistic de reglementare propus prin prezentul PUG.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară.*

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații.*

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (\*republicată\*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- construcții locative individuale sau colective –tip izolat, cuplat, înșiruit;
- dotări publice specifice zonei, amenajări aferente construcțiilor locative – căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive pentru tineret, împrejurimi;
- modernizări, extinderi și reparații la clădirile locative existente;
- funcțiuni de loisir public;
- spații verzi amenajate – parcuri, grădini, scuaruri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură, ș.a.) – se permite instalația acestora cu condiția ca în timpul funcționării să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor construcțiilor învecinate;
- instituții publice și servicii, cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
  - suprafața utilă ocupată să nu depășească 100 mp pentru servicii publice, și 500 mp pentru instituții publice;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- să implice maximum 5 persoane pentru servicii publice și maximum 20 persoane (personal administrativ) pentru instituții publice;
  - să aibă acces public limitat (ocazional);
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul incintei;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
  - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;
  - în cazul locuințelor colective – serviciile cu acces public se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior;
- sunt admise unități de cult noi numai dacă sunt amplasate la minim 100 m de localuri de alimentație publică ce servesc băuturi alcoolice;
  - amplasarea de unități noi de alimentație publică care servesc băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație unități de cult, unități de ocrotire a sănătății și unități de învățământ;
  - garaje publice sau private sub/supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
    - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);
    - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
  - anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20 % din suprafața totală a terenului/incintei:
    - anexe gospodărești ce nu produc cantități mari de deșeuri/deșeuri periculoase, precum – garaj, magazie, ș.a.;
    - anexe pentru depozitarea produselor agricole amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate (40 m);
    - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor conform normelor sanitare și de igienă:
      - în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, se permit pentru cel mult echivalentul a 6 Unități de Vită Mare (UVM) în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci;
      - în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale se permit pentru cel mult echivalentul a 10 Unități de Vită Mare (UVM) în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci.
  - servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
    - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
    - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 60 mp;
    - să implice maximum 5 persoane;
    - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
    - activitatea, inclusiv depozitarea, să se desfășoare numai în interiorul clădirii;



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- în cazul locuințelor colective serviciile profesionale sau manufacturiere se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului;
- amplasarea antenelor individuale (radio-tv, antene parabolice pentru satelit) în locuri vizibile;
- funcțiuni industriale;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- construcții locative:
  - a) front la stradă de minimum 12 m;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp (locuințe individuale), 120 mp x nr. apartamente (locuințe colective mici);
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
  - d) să aibă formă regulată.

Se recomandă păstrarea parcelarului existent; nu se recomandă comasări de parcele care să permită construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media zonei; sunt interzise divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități locative, pentru a

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

deveni construibile este necesară comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, ș.a.).

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a planului urbanistic general, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În cazul parcelelor cu frontului la stradă și acces carosabil către drumurile județene, se permit alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 5.00 m față de aliniament și minim 12.00 m față de axul drumului județean, condiții ce trebuie respectate cumulativ.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de construire a străzilor.

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, în orice caz clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2.00 m.

Anexele, garajele pot fi alipite limitelor laterale în cazul în care cornișa nu depășește 2.20 m.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire* (DTAC), cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Eremia Grigorescu" Galați.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Se va avea în vedere asigurare acceselor pietonale pentru toate dotările publice și locuințe și carosabile de acces la garaje, în conformitate cu normelor în vigoare. Pentru dotările publice este obligatorie asigurarea accesului liber a persoanelor cu dizabilități.

O parcelă va dispune de minim un acces carosabil, cu lățimea de minim 3.00 m. În baza analizei situației existente se admite construire parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

Se conservă trama stradală.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5.00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Pentru incintele aferente locuințelor colective este interzis accesul sau staționarea/parcarea autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Necesarul de parcaje pentru locuințele individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități de servicii sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp.

Necesarul de parcaje pentru locuințele tip înșiruite, semi-colective, colective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Excepție fac doar situațiile existente unde nu pot fi realizate în condiții legale numărul de parcaje necesar, avându-se în vedere lucrările de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, supraetajări, ș.a.). Aceste tipuri de lucrări pot fi autorizate doar în cazuri clar justificate și doar cu acordul unității administrativ-teritoriale – unde se va accepta realizarea necesarului minim necesar pe domeniul public.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P+1E+M) pentru **UTR 1, UTR 2, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 22, UTR 26.**

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E+M, D+P+M, (semnificația prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

Regimul de înălțime maxim admis este de 2 niveluri supraterane (P+1E) pentru **UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 11, UTR 14, UTR 17, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27.**

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E, D+P (semnificația prescurtărilor: D – demisol, P – parter).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.00 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

**Aspectul exterior** va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor la nivelul comunei Ghidigeni, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

Sunt interzise utilizarea imitațiilor stilistice, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.), se va pune accentul pe utilizarea de materiale durabile și finisaje de calitate.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra în volumetria fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt – panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

**Mobilierul urban** va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se tot odată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

**Siluetă:** construcțiile noi vor avea volume simple, se vor evita elemente parazitare, se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei, pentru a evita ieșirea din scara în raport cu fondul construit existent.

**Finisajele:** noilor construcții nu vor contrasta cu materialele tradiționale locale; nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, a placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice; se recomandă utilizarea lemnului, a zidăriei tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var, în culori deschise (alb, crem, bej).



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

**Construcțiile noi:** vor respecta caracteristicile arhitecturale și urbanistice ale caselor tradiționale (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, păstrarea elementelor de tranziție specifice, înălțimea, tipul de acoperire).

**Raportul plin/gol:** va respecta caracterul arhitecturii locale; se recomandă goluri de uși și ferestre de formă dreptunghiulară sau pătrată; se vor evita alte forme (triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale); tâmplăria nouă va respecta, atât cât este posibil, modelul tâmplăriei locale; se va evita utilizarea tâmplăriei din PVC la ferestre și uși exterioare.

**Elementele adiacente construcției** (prispă, scări exterioare, stâlpi, balustrade, copertine): vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale; se interzice închiderea prispelor la construcțiile existente; se acceptă împrejurări de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

**Acoperișul:** va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale; se recomandă șarpante din lemn cu pante cu aceeași înclinație, adaptate regimului pluvial regional; învelitoare va fi adaptată tradiției locale; se vor evita învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale;

**Anexele gospodărești:** trebuie să respecte exigențele construcției principale; nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip "container", construcții metalice aparente;

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă. Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente, de orice culoare și formă, plană sau ondulată, cu excepția teraselor atașate clădirilor.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade. Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol numai în baza unei justificări detaliate, susținute de o argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului unității administrativ-teritoriale sau al Consiliului Județean Galați, după caz.

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului Galați, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./4.10. *Reglementări- echipare edilitară.*

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Soluțiile de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru o construcție sau un grup de construcții. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate corespunzător normelor în vigoare, pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeurilor – vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30 % din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60 % din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Aliniamentul aferent spațiului public va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Prin intermediul Planurilor urbanistice zonale ulterioare poate fi stabilit neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți, dar în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, aferent întregului aliniament.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20 m.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Se permite dublarea împrejmuirilor cu garduri vii.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente prefabricate, tablă, panouri beton.

## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT pe fiecare UTR în parte:

**UTR 1, UTR 2, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 22, UTR 26:** Se admite un POT maxim de 35 %.

**UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 11, UTR 14, UTR 17, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27:** Se admite un POT maxim de 30 %.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT pe fiecare UTR în parte:

**UTR 1, UTR 2, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 22, UTR 26:** Se admite un CUT maxim de 0.90.

**UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 11, UTR 14, UTR 17, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27:** Se admite un CUT maxim de 0.60.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ZM - ZONĂ MIXTĂ (TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN)

#### GENERALITĂȚI

Majoritatea parcelelor situate în limita intravilanului conțin terenuri agricole.

Terenul agricol intravilan nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

**Zona se regăsește la nivelul următoarelor UTR-uri:**

**ZM** - subzona terenurilor libere (terenuri agricole în intravilan) - permis la nivelul UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 19, UTR 22, UTR 23, UTR 26.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă doar în cazul viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG comuna Ghidigeni;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG comuna Ghidigeni.

Operațiunea de viabilizare presupune recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau în folosința comunei.

*Se vor aplica reglementările din cadrul zonei ZCP - Zone Construite Protejate din prezentul regulament local de urbanism (RLU) pentru imobilele aflate în zone de protecție a monumentelor istorice/siturilor arheologice.*

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu - se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente - se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi (se permite eliberarea autorizației de construire doar cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați);
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente - se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații - a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri - a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);

- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
- zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele *U3.1./U3.5. Reglementări urbanistice; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțiile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele *U4.1./U4.10. Reglementări- echipare edilitară*.

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțiile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele *U6.1./U6.5. Circulații*.

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (\*republicată\*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțiile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- anexe agricole cu caracter agricol.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Terenurile agricole care fac parte din aceeași incintă cu terenuri având alte destinații (locuințe, servicii, etc.) pot fi folosite pentru extinderea acestor funcțiuni.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament.

Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor documentații urbanistice tip Plan Urbanistic Zonal pentru reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică și la căile de acces.

În cazul loturilor existente, cu lungimi apreciabile se condiționează o adâncime maximă de implantare a construcțiilor de locuințe și dotări, de 35,00 m. Când loturile beneficiază de dublă orientare, în urma lucrărilor de divizare a terenurilor, se pot autoriza construcții și pe latura opusă, accesibilă dintr-o cale de acces, tot pe o adâncime de max. 35,00 m. Realizarea anexelor gospodărești se impune a se realiza în adâncimea lotului inițial (în zona centrală pe direcția longitudinală), la distanțe legale față de vecinătăți.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- e) front la stradă de minimum 12 m;
- f) suprafața minimă a parcelei de 200 mp;
- g) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- h) să aibă formă regulată.

Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare.

Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - clădiri izolate pe parcelă.

#### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În cazul parcelelor cu frontului la stradă și acces carosabil către drumurile județene, se permit alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 5.00 m față de aliniament și minim 12.00 m față de axul drumului județean, condiții ce trebuie respectate cumulativ.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de construire a străzilor.

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, în orice caz clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2.00 m.

Anexele, garajele pot fi alipite limitelor laterale în cazul în care cornișa nu depășește 2.20 m.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire* (DTAC), cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Eremia Grigorescu" Galați.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute anterior se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P+1E+M) pentru **UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 22, UTR 26.**

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E+M, D+P+M, (semnificația prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

Regimul de înălțime maxim admis este de 2 niveluri supraterane (P+1E) pentru **UTR 19, UTR 23.**

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E, D+P (semnificația prescurtărilor: D - demisol, P - parter).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.00 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

**Aspectul exterior** va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor la nivelul comunei Ghidigeni, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

Sunt interzise utilizarea imitațiilor stilistice, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.), se va pune accentul pe utilizarea de materiale durabile și finisaje de calitate.

Reclamele acceptate sunt - panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

**Mobilierul urban** va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se tot odată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

**Siluetă:** construcțiile noi vor avea volume simple, se vor evita elemente parazitare, se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei, pentru a evita ieșirea din scara în raport cu fondul construit existent.

**Finisajele:** noilor construcții nu vor contrasta cu materialele tradiționale locale; nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, a placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice; se recomandă utilizarea lemnului, a zidăriei tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var, în culori deschise (alb, crem, bej).

**Construcțiile noi:** vor respecta caracteristicile arhitecturale și urbanistice ale caselor tradiționale (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, păstrarea elementelor de tranziție specifice, înălțimea, tipul de acoperire).

**Raportul plin/gol:** va respecta caracterul arhitecturii locale; se recomandă goluri de uși și ferestre de formă dreptunghiulară sau pătrată; se vor evita alte forme (triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale); tâmplăria nouă va respecta, atât cât este posibil, modelul tâmplăriei locale; se va evita utilizarea tâmplăriei din PVC la ferestre și uși exterioare.

**Elementele adiacente construcției** (prisper, scări exterioare, stâlpi, balustrade, copertine): vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale; se interzice închiderea prispelor la construcțiile existente; se acceptă împrejurimi de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

**Acoperișul:** va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale; se recomandă șarpante din lemn cu pante cu aceeași înclinație, adaptate regimului pluvial regional; învelitoare va fi adaptată tradiției locale; se vor evita învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale;

**Anexele gospodărești:** trebuie să respecte exigențele construcției principale; nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip "container", construcții metalice aparente;

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă. Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente, de orice culoare și formă, plană sau ondulată, cu excepția teraselor atașate clădirilor.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelilor și instalațiilor edilitare de pe fațade. Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol numai în baza unei justificări detaliate, susținute de o argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului unității administrativ-teritoriale sau al Consiliului Județean Galați, după caz.

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului Galați, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./4.10. *Reglementări- echipare edilitară.*

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Soluțiile de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru o construcție sau un grup de construcții. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate corespunzător normelor în vigoare, pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30 % din suprafața totală.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Aliniamentul aferent spațiului public va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Prin intermediul Planurilor urbanistice zonale ulterioare poate fi stabilit neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, dar în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, aferent întregului aliniament.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20 m.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Se permite dublarea împrejmuirilor cu garduri vii.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente prefabricate, tablă, panouri beton.

### SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT pe fiecare UTR în parte:

**UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 22, UTR 26:** Se admite un POT maxim de 35 %.

**UTR 19, UTR 23:** Se admite un POT maxim de 40 %.

#### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT pe fiecare UTR în parte:

**UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 22, UTR 26:** Se admite un CUT maxim de 0.90.

**UTR 19, UTR 23:** Se admite un CUT maxim de 0.80.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ZCP - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul conform al DCCPCN (Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național) din cadrul Ministerului Culturii.

La nivelul intravilanului propus se disting 3 zone construite protejate:

1. **Zona construită protejată – zona de protecție a monumentului istoric (ZCP-ZPMI)** se regăsește la nivelul UTR 1, UTR 3.

Zonă de protecție generată de *Ansamblul conacului Crissoveloni* și de *Cavoul familiei Crissoveloni* (bunuri cu regim de monument istoric de grupă valorică B) care se întinde de ambele părți ale râului Bârlad și include imobilul fostei fabrici de spirt, precum și linia de cale ferată industrială și podul metalic peste Bârlad.

#### Istoric:

- **Ansamblul conacului Crissoveloni** (cod LMI GL-II-A-B-03082): ansamblu rezidențial realizat după anul 1879, data la care Nicolea Crissoveloni cumpără moșia Ghidigeni de la Dimitrie Mavrocordat. Reședința exista din 1887. În 1906, proprietatea este preluată de Jean (Zanni) Crissoveloni, unul dintre fiii lui Nicolae Crissoveloni. Acesta întreprinde lucrări ample de modernizare a reședinței, proiectul de extindere fiindu-i încredințat arhitectului Edmond Van Saanen-Algi.
  - **Conacul Crissoveloni** (cod LMI GL-II-A-B-03082.01)
  - **Construcții anexe** (cod LMI GL-II-A-B-03082.02).
- **Cavoul familiei Crissoveloni** (cod LMI GL-II-A-B-03083): Cavoul a fost construit la comanda lui Jean Crissoveloni. Realizarea sa a fost precedată de ridicarea, în anul 1912, a unui cavou provizoriu, în curtea bisericii din satul Ghidigeni. Construcția a fost realizată din marmură adusă bucată cu bucată din Grecia. Cavoul de pe malul Bârladului exista deja în anul 1921.

2. **Zona construită protejată – zona de protecție a unui bun de patrimoniu cultural fără regim juridic de protecție instituit, cu potențial de clasare (ZCP-ZPP)** se regăsește la nivelul UTR 2.

Zonă de protecție generată de *Monumentul Eroilor din Primul Război Mondial* (bun de patrimoniu cultural imobil fără regim juridic de protecție instituit, cu potențial de clasare).

**Istoric:** Operă comemorativă de război semnată de sculptorul Dimitrie Leonida – frate cu Dimitrie Leonida și Eliza Zamfirescu Leonida – artist renumit și apreciat în perioada interbelică.

3. **Zona construită protejată – zona de protecție generată de bun de patrimoniu arheologic fără regim de monument istoric (ZCP-PA 1)** se regăsește la nivelul UTR 26.

Zonă de protecție determinată de *Situl 1 – Așezarea din punctul „La Zahareasca”, înscris în LMI și RAN și identificat prin codul LMI GL-Is- B-02985*. În ZCP-PA 1 sunt incluse și siturile S2 (*La Gârlă*) și S3 (*Arcaci Cenușare*).

**Descriere:** *Situl 2 (S2) – La Gârlă*, amplasat pe un platou format de pârâul Gârbovăț, la S-SE de satul Gârbovăț și în apropierea sitului S1 din punctul „la Zahareasca”; suprapune parțial intravilanul satului Gârbovăț.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă doar în cazul viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG comuna Ghidigeni;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG comuna Ghidigeni.

Operațiunea de viabilizare presupune recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau în folosința comunei.

### La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Accesele carosabile prevăzute prin prezentul PUG, marcate conform planșelor *U6.1./U6.5. Circulații*, vor fi respectate întocmai, iar autorizațiile de construire se vor emite doar după viabilizarea tuturor obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin prezentul PUG (reabilitări, modernizări, lărgire parte carosabilă, accese carosabile noi). Procesul de viabilizare fiind în principal în responsabilitatea unității administrativ-teritoriale, precum și a proprietarilor de teren din cadrul acestor zone.

Pe teritoriul zonei protejate **nu se vor atribui autorizații de construire** decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în areale presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă a unor cercetări arheologice cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către Direcția Județeană pentru Cultură Galați, pentru descărcarea terenului de sarcină istorică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției ansamblurilor, siturilor clasate, peisajului natural sau cultural, spațiului sau clădirilor din zona construită protejată; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (alunecări de teren, prăbușiri, ș.a.); autorizarea construirii se va acorda numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală – aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu  $\pm 20\%$ , dar nu mai mult de 200

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

mp, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 25 % din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de 200 mp.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

### **Reglementări cu caracter specific privind zona de protecție generată de *Ansamblul conacului Crissoveloni* cuprinzând conacul și construcțiile anexe și *Cavoul familiei Crissoveloni*:**

- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va realiza doar în condițiile Legii 422/2001, după obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii și în baza unei documentații întocmite de personal atestat de Ministerul Culturii;
- Orice lucrare de construcție (inclusiv amenajări ale spațiului din jurul monumentelor) în zona de protecție a monumentelor istorice se va realiza numai după obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii;
- În zona de protecție provizorie a monumentelor istorice sunt interzise intervențiile care să altereze percepția asupra acestora și ambianța spațiului înconjurător (dimensiuni care să depășească gabaritul construcțiilor din zonă, formă atipică și volum în contrast negativ cu contextul adiacent, finisaje atipice etc);
- Orice lucrare de amenajare în incinta ansamblului Chrissoveloni se va realiza doar cu personal de specialitate și cu condiția obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii;
- Sunt interzise intervențiile care pot aduce prejudicii cadrului natural din lunca Bârladului. Orice tip de intervenție pe sectorul inclus în zona de protecție se va realiza cu asistența personalului de specialitate;
- Podul metalic peste Bârlad și linia de cale ferată industrială, incluse în zona de protecție, se supun aceluiași condiții (se interzice desființarea, se condiționează intervenția de obținerea avizului de specialitate, se lucrează cu personal de specialitate).

### **Reglementări cu caracter specific pentru imobilul aparținând fostei Fabrici de spirt Chrissoveloni, inclusă în zona de protecție a monumentelor istorice**

- Este obligatorie realizarea unei inventarieri a construcțiilor și utilajelor de pe amplasament, realizate de personal de specialitate, pentru a se stabili dacă există construcții semnificative pentru patrimoniul industrial.
- În cazul în care operațiunea de inventariere va conduce la identificarea unor obiective semnificative pentru patrimoniul industrial, se vor lua măsurile necesare pentru protejarea acestora.
- În incinta fostei fabrici de spirt nu se va permite nicio intervenție fără obținerea avizului de specialitate.
- Nu sunt permise desființări de corpuri de clădire fără analiză și aviz de specialitate.

### **Reglementări cu caracter specific privind monumentul de război dedicate personalului medical, semnat de sculptorul Dimitrie Leonida:**

- Se recomandă continuarea cercetării în vedere luării unei decizii privind clasarea monumentului de război în Lista Monumentelor Istorice;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- De la momentul intrării în vigoare a noului Plan Urbanistic General al comunei Ghidigeni, intervențiile asupra monumentului susceptibil de clasare, precum și lucrările de construcție în zona provizorie de protecție, se vor supune reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG comuna Ghidigeni;
- Orice intervenție asupra obiectivului va necesita obținerea avizului favorabil al autorităților competente;
- Orice intervenție asupra obiectivului se va realiza doar cu consultarea prealabilă a personalului specializat în domeniul patrimoniului cultural;
- Sunt interzise intervenții care să altereze aspectul monumentului (ex: refacerea placajului de pe soclu, intervenții asupra basoreliefurilor sau sculpturii);
- În zona provizorie de protecție sunt interzise intervențiile pe parcela bisericii, precum și în imediata vecinătate, care să altereze percepția asupra clădirii (ex: realizarea unor construcții funerare masive, care să concureze biserica).

### **B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice - zonificare; subcapitolul 4.7. - Zone construite protejate.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară.*

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații.*

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

- se recomandă conservarea utilizărilor actuale, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și/sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale (religioasă, locuire cu funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni de interes public, producție/industrială, dotări publice).

### **ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente – compatibile cu statutul de zonă centrală a localității pentru funcțiuni publice și de interes general – administrative, de învățământ, sănătate, cultură, culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului POT/CUT stabiliți prin prezenta documentație;
- instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură, ș.a.) – se permite instalația acestora cu condiția ca în timpul funcționării să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor construcțiilor învecinate;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20 % din suprafața totală a terenului/incintei:
  - anexe gospodărești ce nu produc cantități mari de deșeuri/deșeuri periculoase, precum – garaj, magazie, ș.a.;
  - anexe pentru depozitarea produselor agricole amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate (40 m);
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor conform normelor sanitare și de igienă:
    - în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, se permit pentru cel mult echivalentul a 6 Unități de Vită Mare (UVM) în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci;
    - în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale se permit pentru cel mult echivalentul a 10 Unități de Vită Mare (UVM) în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci.
- servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 60 mp;
  - să implice maximum 5 persoane;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - activitatea, inclusiv depozitarea, să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
  - în cazul locuințelor colective serviciile profesionale sau manufacturiere se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă păstrarea parcelarului existent.

Nu se permit comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media zonei.

Sunt interzise divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

*Principii de intervenție – construcții existente*

Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex.: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie PVC etc.).

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.

În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie PVC, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).

Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din PVC.

### *Recomandări speciale*

Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice (primărie, școli etc.) și de culte din comună se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.

Intervențiile asupra clădirilor existente vor respecta obligatoriu recomandările cuprinse în Ghidul pentru încadrarea în specificul local.

### *Principii de intervenție – construcții noi*

Se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, utilizarea unor elemente de tranziție care să se integreze în caracterul zonei.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- instituții publice și servicii:
  - a) front la stradă de minimum 15 m;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 480 mp;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
  - d) să aibă formă regulată.
- construcții locative:
  - a) front la stradă de minimum 12 m;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp (locuințe individuale), 120 mp x nr. apartamente;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
  - d) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități locative, pentru a deveni construibile este necesară comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, ș.a.).

## ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este obligatorie menținerea modului de ocupare a parcelei specific/dominant zonei în care se construiește:

- fronturi discontinue;
- clădiri izolate;
- amplasarea clădirilor principale va respecta retragerile, raportul cu aliniamentul, respectiv cu limitele parcelei specifice, raportat la vecinătățile imediate (se recomandă retrageri de 5.00 m);
- amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă va ține cont de specificul zonei;



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- distanțele minime dintre clădiri vor asigura condiții optime de confort și vor respecta prevederile legale în vigoare.

Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei iar cele secundare/anexele retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale).

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de construire a străzilor.

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, în orice caz clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Anexele, garajele pot fi alipite limitelor laterale în cazul în care cornișa nu depășește 2.20 m.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire (DTAC)*, cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Eremita Grigorescu" Galați.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În general, se recomandă autorizarea pe o parcelă a unei singure clădiri. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va avea în vedere asigurarea acceselor pietonale pentru toate dotările publice și locuințe și carosabile de acces la garaje, în conformitate cu normelor în vigoare. Pentru dotările publice este obligatorie asigurarea accesului liber al persoanelor cu dizabilități.

O parcelă va dispune de minim un acces carosabil, cu lățimea de minim 3.00 m. În baza analizei situației existente se admite construire parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Necesarul de parcaje pentru locuințele individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități de servicii sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp.

Necesarul de parcaje pentru locuințele tip înșiruite, semi-colective, colective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Necesarul de parcaj pentru servicii cu acces public:

- minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal:

- minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

Excepție fac doar situațiile existente unde nu pot fi realizate în condiții legale numărul de parcaje necesar, avându-se în vedere lucrările de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, supraetajări, ș.a.). Aceste tipuri de lucrări pot fi autorizate doar în cazuri clar justificate și doar cu acordul unității administrativ teritoriale - unde se va accepta realizarea necesarului minim necesar pe domeniul public.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 2 niveluri supraterane (P+1E). Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E, P+R, D+P+1E, D+P+M, D+P+R (semnificația prescurtărilor: D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.00 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

Construcțiile noi vor avea obligatoriu volume simple (paralelipedice).

Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (suprafața de max. 120 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.

În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.

Sunt interzise elemente parazitare (ex.: anexe adosate clădirilor principale, care nu respectă exigențele de calitate ale acestora; construcții sau structuri improvizate, din materiale nespecifice locului sau care nu respectă exigențele de calitate, realizate fără respectarea exigențelor minimale din domeniul construcțiilor etc.).

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Clădirile anexe vor fi întotdeauna subordonate clădirilor principale ca gabarite și mod de amplasare. Anexele gospodărești trebuie să respecte exigențele construcției principale. Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente etc.

**Tipul de acoperire a clădirilor:** Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale (acoperișuri în două sau patru ape).

Se recomandă șarpante din lemn; este obligatoriu ca pantele să aibă aceeași înclinație și să fie adaptate regimului pluvial regional și specificului local.

Învelitoare va fi adaptată tradiției locale; se recomandă utilizarea tablei fălțuite.

Sunt interzise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale (ex.: țigla metalică).

### Aspectul exterior

Finisajele noilor construcții nu vor contrasta cu materialele tradiționale locale;

Nu se admite utilizarea materialelor care nu se încadrează în specificul locului (ex: beton aparent, pereți cortină, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, etc.);

Se recomandă utilizarea lemnului, a zidăriei tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var, în culori deschise (alb, crem, bej, alte nuanțe de gri);

Raportul plin / gol va respecta caracterul arhitecturii din zidărie portantă, (cu plin de zidărie dominant).

Se recomandă goluri de uși și ferestre de formă dreptunghiulară sau pătrată; se vor evita alte forme (triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).

Nu este permisă utilizarea tâmplăriei din PVC la ferestre și uși exterioare.

### Construcții anexe

Clădirile anexe vor fi întotdeauna subordonate clădirilor principale ca gabarite și mod de amplasare.

Anexele gospodărești trebuie să respecte exigențele construcției principale. Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra în volumetria fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt – panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

**Fațade**, aferent acestora sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Se permit accente pe fațadele cu tencuieli în culori întunecate, precum maro. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsi în culori naturale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: gri, bej, brun, ocru, negru, și nuanțe ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Se interzic utilizarea culorilor primare: roșu strident, albastru, verde, și alte nuanțe stridente.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, dale prefabricate de culoare gri, maroniu, ocru și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațadele.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă. Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente, de orice culoare și formă, plană sau ondulată, cu excepția teraselor atașate clădirilor.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade. Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol numai în baza unei justificări detaliate, susținute de o argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului unității administrativ teritoriale sau al Consiliului Județean Galați, după caz.

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului Galați, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară.*

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Soluțiile de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru o construcție sau un grup de construcții. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate corespunzător normelor în vigoare, pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeurii – vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Nu este recomandată impermeabilizarea terenului (asfaltarea, betonarea) din jurul construcțiilor, decât pentru accesul pietonal și cel carosabil și circulația între corpurile de clădire.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Zona de producție a gospodăriei va fi amplasată în partea din spate a parcelei.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Se acceptă împrejmuiri de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

### SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 30 %.

### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0.60.



#### GENERALITĂȚI

**Caracterul actual.** Zona este caracterizată de instituții și servicii publice existentă de densitate mică (tip rural) însoțite de anexe și suprafețe agricole.

Prin instituție publică se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ ș.a., cu caracter necomercial/nonprofit.

Prin servicii publice se înțelege deținerea de un proprietar privat/operator economic a unui imobil și prestarea a anumitor servicii publice, desfășurând activități cu caracter comercial, astfel obținând un profit ulterior.

**Zona se compune din următoarele subzone:**

**IS1** – subzona unităților de învățământ;

**IS2** – subzona unităților sanitare;

**IS3** – subzona unităților de cultură;

**IS4** – subzona unităților de cult;

**IS5** – subzona unităților administrative;

**IS6** – subzona unităților comerciale, de alimentație publică și prestări servicii.

Zona pentru instituții și servicii este permisă la nivelul UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 12, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 26, UTR 27.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă doar în cazul viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG comuna Ghidigeni;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG comuna Ghidigeni.

Operațiunea de viabilizare presupune recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau în folosința comunei.

*Se vor aplica reglementările din cadrul zonei ZCP - Zone Construite Protejate din prezentul regulament local de urbanism (RLU) pentru imobilele aflate în zone de protecție a monumentelor istorice/siturilor arheologice.*

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi (*se permite eliberarea autorizației de construire doar cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați*);

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
- zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de bransare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/bransarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Accesele carosabile prevăzute prin prezentul PUG, marcate conform planșei U6.1./U6.5. *Circulații*, vor fi respectate întocmai, iar autorizațiile de construire se vor emite doar după viabilizarea tuturor obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin prezentul PUG (reabilitări, modernizări, lărgire parte carosabilă, accese carosabile noi). Procesul de viabilizare fiind în principal în responsabilitatea unității administrativ-teritoriale, precum și a proprietarilor de teren din cadrul acestor zone.

Amenajările spațiilor publice, inclusiv spațiile verzi și a spațiului pietonal, ș.a. pentru toate funcțiunile cuprinse în zona instituțiilor publice și serviciilor tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente, determinate în baza unor proiecte autorizate, în conformitate cu baza legală în vigoare.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale sau carosabile, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea planului urbanistic de reglementare propus prin prezentul PUG.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament local de urbanism. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

Alte reglementări decât cele prevăzute prin prezentul RLU privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale construcției/parcele, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului ș.a. – se vor institui doar prin planuri urbanistice zonale (PUZ) ulterioare.

### **B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare*; Capitolul 2.6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții; *Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./4.10. *Reglementări – echipare edilitară*.

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații*.

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- se recomandă conservarea utilizărilor actuale, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și/sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale;
- instituții publice – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- servicii publice/de interes public – funcțiuni comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- modernizări, extinderi și reparații la clădirile locative existente;
- funcțiuni de loisir public;
- spații verzi amenajate – parcuri, grădini, scuaruri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe de serviciu permanente sau temporare – în condițiile stabilite de Legea nr. 114 din 11.10.1996 (\*republicată\*) – privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare, cu condiția că acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, în conformitate cu legislația în vigoare;
- clădiri de cazare: hoteliere de capacități mici (până în 20 ÷ 30 unități de cazare), de apartamente, cămine, internate aferent instituțiilor de învățământ sau de cercetare cu condiția ca tipul de proprietate și de administrare să aparțină proprietarilor de terenuri, nu se admit formatele de concesiuni de teren;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente, specificul arhitectural-urbanistic din zonă;
- garaje/parcaje pentru personal și vizitatori amplasate în mod subteran sau suprateran, în construcții separate sau parțial integrate cu cele aferente funcțiunii de bază, cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei și în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
  - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- conversia funcțională a construcțiilor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice și serviciilor sau de interes public;
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- instalații/utilaje exterioare, montate pe fațada principală a imobilelor, fațada paralelă cu frontul la stradă;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de instituții și servicii publice să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- instituții publice și servicii:
  - a) front la stradă de minimum 20 m;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 800 mp;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
  - d) să aibă formă regulată.
- construcții comerciale și prestare servicii:
  - a) front la stradă de minimum 15 m;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 600 mp;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
  - d) să aibă formă regulată.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Se recomandă păstrarea parcelarului existent; nu se recomandă comasări de parcele care să permită construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media zonei; sunt interzise divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități administrative/publice/comerciale/prestare servicii, pentru a deveni construibile este necesară comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, ș.a.).

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În cazul parcelelor cu frontului la stradă și acces carosabil către drumurile județene, se permit alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 5.00 m față de aliniament și minim 12.00 m față de axul drumului județean, condiții ce trebuie respectate cumulativ.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de construire a străzilor.

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, în orice caz clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire (DTAC)*, cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Eremia Grigorescu" Galați.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4.50 m.

În cazul în care încăperile principale ale construcțiilor implicate sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va avea în vedere asigurarea acceselor pietonale pentru toate dotările publice, precum și accese carosabile de acces aferente parcării/deservirii/asigurării accesului din punct de vedere al securității la incendiu, în conformitate cu legislația în vigoare. Se va asigura accesul liber a persoanelor cu dizabilități în cadrul a orice construcție aferentă prezentei zone funcționale.

O parcelă va dispune de minim un acces carosabil, cu lățimea de minim 3.00 m în cazul în care accesul carosabil prevăzut în interiorul parcelei este sub 10.00 m, în cazul în care această dimensiune este mai mare lățimea minimă a accesului carosabil va fi de 3.50 m. În baza analizei situației existente se admite construire parcelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

Se conservă trama stradală.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Excepție fac doar situațiile existente unde nu pot fi realizate în condiții legale numărul de parcaje necesar, avându-se în vedere lucrările de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, supraetajări, ș.a.). Aceste tipuri de lucrări pot fi autorizate doar în cazuri clar justificate și doar cu acordul unității administrativ-teritoriale - unde se va accepta realizarea necesarului minim necesar pe domeniul public.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se va respecta regimul de înălțime pe fiecare UTR în parte.

**Pentru UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 26:**

Regimul de înălțime maxim admis este 3 niveluri supraterane (P+1E+M). Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E+M, D+P+M, (semnificația prescurtărilor: D - demisol, P - parter, M - mansardă). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

**Pentru UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 14, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27:**

Regimul de înălțime maxim admis este 2 niveluri supraterane (P+1E). Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E, D+P (semnificația prescurtărilor: D - demisol, P - parter).

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.00 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

**Aspectul exterior** va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor la nivelul comunei Ghidigeni, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

Sunt interzise utilizarea imitațiilor stilistice, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.), se va pune accentul pe utilizarea de materiale durabile și finisaje de calitate.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra în volumetria fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt – panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

**Mobilierul urban** va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se tot odată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

**Siluetă:** construcțiile noi vor avea volume simple, se vor evita elemente parazitare, se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei, pentru a evita ieșirea din scara în raport cu fondul construit existent.

**Finisajele:** noilor construcții nu vor contrasta cu materialele tradiționale locale; nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, a placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice; se recomandă utilizarea lemnului, a zidăriei tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var, în culori deschise (alb, crem, bej).

**Construcțiile noi:** vor respecta caracteristicile arhitecturale și urbanistice ale caselor tradiționale (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, păstrarea elementelor de tranziție specifice, înălțimea, tipul de acoperire).

**Raportul plin/gol:** va respecta caracterul arhitecturii locale; se recomandă goluri de uși și ferestre de formă dreptunghiulară sau pătrată; se vor evita alte forme (triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale); tâmplăria nouă va respecta, atât cât este posibil, modelul tâmplăriei locale; se va evita utilizarea tâmplăriei din PVC la ferestre și uși exterioare.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

**Elementele adiacente construcției** (prisper, scări exterioare, stâlpi, balustrade, copertine): vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale; se interzice închiderea prispelor la construcțiile existente; se acceptă împrejmuiri de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

**Acoperișul:** va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale; se recomandă șarpante din lemn cu pante cu aceeași înclinație, adaptate regimului pluvial regional; învelitoare va fi adaptată tradiției locale; se vor evita învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.

**Anexele gospodărești:** trebuie să respecte exigențele construcției principale; nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip "container", construcții metalice aparente.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă. Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente, de orice culoare și formă, plană sau ondulată, cu excepția teraselor atașate clădirilor.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelilor și instalațiilor edilitare de pe fațade. Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol numai în baza unei justificări detaliate, susținute de o argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului unității administrativ-teritoriale sau al Consiliului Județean Galați, după caz.

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului Galați, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară.*

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Soluțiile de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru o construcție sau un grup de construcții. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate corespunzător normelor în vigoare, pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri - vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, aferent acestor suprafețe se vor utiliza materiale tradiționale de construcție, precum dale din piatră naturală, ș.a.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 20 % din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20 m.

Împrejmuirile spre parcelele vecine (laterale, posterioare) pot fi de asemenea doar opace sau transparente pe o înălțime de 2.20 m. Se impune dublarea împrejmuirilor cu gard viu.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente prefabricate, tablă, panouri beton.

## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT pe fiecare UTR în parte:

**UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 26:** Se admite un POT maxim de 35%.

**UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 14, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27:** Se admite un POT maxim de 30%.

### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se va respecta CUT pe fiecare UTR în parte:

**UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 18, UTR 26:** Se admite un CUT maxim de 0.90.

**UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 14, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 25, UTR 27:** Se admite un CUT maxim de 0.60.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională: (MAPN, MAI, SRI etc.)

Zona se regăsește la nivelul **UTR 1** (DS – subzona clădirilor cu caracter special).

### Prevederi

Potrivit *art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/ 2.868.C/16.317/263/151/419/2018*.

În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale MAI situate în extravilan;
- Documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;

Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului MAI nu este necesară sau obligatorie pentru:

- Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, reconfigurări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalații interioare etc.);
- Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

Administrația publică locală va solicita prin certificatele de urbanism eliberate avizul organelor Poliției de Frontieră Române, în condițiile specificate de art. 39 din *OUG nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României*.

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea PUZ SAU PUD.

Imobilelor încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- construcții și amenajări specifice zonei cu destinație specială, locuințe de serviciu, servicii aferente funcțiunii de bază.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- conform normelor specifice în vigoare.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice în vigoare.

## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform normelor specifice în vigoare.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### SP - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

#### GENERALITĂȚI

În conformitate cu Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*), republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 3 și art. 5 - pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de OUG nr. 114 din 17.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția, cu modificările și completările ulterioare, art. II.

**Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*), republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 3, art. 5:**

#### Articolul 3:

(1<sup>^</sup>1) Aparțin domeniului public al statului albiile sectoarelor cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 kmp, sectoare amenajate cu lucrări de gospodărire a apelor, aflate în domeniul public de interes național și amplasate în zona de confluență a cursului de apă principal.

(2) Albiile minore ale cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin deținătorilor, cu orice titlu, ai terenurilor pe care se formează sau curg. Proprietarii acestor albiu trebuie să folosească aceste ape în concordanță cu condițiile generale de folosire a apei în bazinul respectiv.

(5) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) pepinierele și crescătoriile piscicole.

#### Articolul 5:

(1) Apele utilizate pentru prelevarea de apă în scopul potabilizării, identificate conform art. 2<sup>^</sup>6, se protejează pentru evitarea alterării calității acestora, pentru a reduce nivelul de tratare în procesul de producere a apei potabile, în vederea menținerii parametrilor de calitate prevăzuți în Legea nr. 458 din 08.07.2002 privind calitatea apei potabile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și pentru îndeplinirea obiectivelor de mediu pentru corpurile de apă de suprafață și subterane. În jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, al surselor de ape minerale și al lacurilor terapeutice se instituie zone de protecție sanitară cu regim sever sau cu regim de restricții, precum și perimetre de protecție hidrogeologică. Dreptul de proprietate asupra surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, surselor de ape minerale și lacurilor și nămolurilor terapeutice se extinde și asupra zonelor de protecție sanitară cu regim sever.

**OUG nr. 114 din 17.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția, cu modificările și completările ulterioare, art. II:**

(1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 mp/locuitor.

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza Legii nr. 107 din 25.09.1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare; cu instituirea unei zone de protecție, coridoarelor ecologice instituite în lungul cursurilor de apă:

- Râul Bârlad – 20 m de o parte și de alta a malurilor / 5 m pentru zonele regularizate;
- Pâraiele Gefu, Bălăneasa, Tăplău, Gârbovăț, Bârlădel - 5 m de o parte și de alta a malurilor / 2 m pentru zonele regularizate.

Planul Urbanistic General al comunei Ghidigeni stabilește zone verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, conform Legii nr. 107 din 25.09.1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a coridoarelor cu rol ecologic aferent.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea funcțională SP – zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement este definitivă și nu poate fi modificată.

**OUG nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția medlului, cu modificările și completările ulterioare; aprobată prin Legea nr. 265 din 29.05.2006, art. 71:**

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

**Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*), republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 12:**

(1) Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

(2) Proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbuști sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora.

(3) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure măsurile privind siguranța persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.

(4) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale.

(5) În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.

(6) Deciziile luate la nivelul administrațiilor publice locale de tăiere a arborilor sănătoși din spațiile verzi, astfel cum sunt definite la art. 3, aflate pe terenurile din zonele urbane, se pun în aplicare numai după obținerea avizului emis de agențiile județene pentru protecția mediului.

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează în baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

Organizarea de ansamblu a culoarelor râului Bârlad și a pâraielor Gefu, Bălăneasa, Tăplău, Gârbovăț, Bârlădel – va fi reglementată prin intermediul de proiecte de specialitate și documentații tehnice întocmite pentru întregul parcurs al cursurilor de apă pe intravilanul comunei sau pentru segmente semnificative ale acestor cursuri de apă.

Autorizația de construire se acordă doar în cazul viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG comuna Ghidigeni;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG comuna Ghidigeni.

Operațiunea de viabilizare presupune recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau în folosința comunei.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.10. Reglementări – echipare edilitară, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Accesele carosabile prevăzute prin prezentul PUG, marcate conform planșelor U6.1./U6.5. *Circulații*, vor fi respectate întocmai, iar autorizațiile de construire se vor emite doar după viabilizarea tuturor obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin prezentul PUG (reabilitări, modernizări, lărgire parte carosabilă, accese carosabile noi). Procesul de viabilizare fiind în principal în responsabilitatea unității administrative, precum și a proprietarilor de teren din cadrul acestor zone.

Amenajările spațiilor publice, inclusiv spațiile verzi și spațiul pietonal, ș.a. pentru toate funcțiunile cuprinse în cadrul subzonelor verzi tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente, determinate în baza unor proiecte autorizate, în conformitate cu baza legală în vigoare.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale sau carosabile, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea planului urbanistic de reglementare propus prin prezentul PUG.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Păstrarea, extinderea precum și introducerea în domeniul public al administrației locale Ghidigeni a zonelor delimitate conform PUG comuna Ghidigeni.

**Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*), republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 9, 12:**

#### Articolul 9

(1) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

(2) Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietatea publică.

**Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*), republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 10, 14, 15:**

#### Articolul 10

(2) Strategia privind conservarea și dezvoltarea rețelei de spații verzi are în vedere distribuția echilibrată a acestora în raport cu specificul unității teritoriale de referință, precum și crearea de spații verzi prin transformarea terenurilor neproductive, a altor categorii de terenuri și prin aplicarea de metode alternative.

(3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3 000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5 % spații verzi publice.

#### Articolul 14

(1) Protecția vegetației spațiilor verzi împotriva dăunătorilor se efectuează în baza prognozelor și avertizărilor făcute de unitatea fitosanitară locală cu atribuții de prevenire, îndrumare și control de specialitate pentru protecția plantelor.

(2) Menținerea stării de sănătate fitosanitară a vegetației din spațiile verzi se efectuează de către proprietarii și administratorii acestora, prin realizarea măsurilor de prevenire a răspândirii și de combatere a bolilor și dăunătorilor plantelor și prin măsuri de carantină, sub directa îndrumare și controlul de specialitate al unităților fitosanitare pentru protecția plantelor.

(3) Protecția spațiilor verzi împotriva bolilor și dăunătorilor se efectuează, de regulă, prin acțiuni preventive, metode biologice și metodologii integrate. Aplicarea substanțelor fitosanitare pentru combaterea bolilor și dăunătorilor este strict limitată și se realizează sub coordonarea instituțiilor fitosanitare și de protecția mediului.

### Articolul 15

Controlul realizării măsurilor de protecție a spațiilor verzi, în funcție de locația acestora, este exercitat de instituțiile abilitate de autoritatea publică centrală pentru protecția mediului, autoritatea publică centrală pentru dezvoltare regională și administrație publică, autoritățile administrației publice locale și de unitățile fitosanitare locale pentru protecția plantelor.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1/U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară.*

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații.*

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate (plantații înalte, medii, joase);
- accese pietonale și platforme pentru circulații pietonale/piste pentru bicicliști;
- mobilier urban, amenajări aferent terenurilor de joacă, odihnă și sport și alte activități în aer liber compatibile;
- amenajări peisajere și componente aferente;
- adăposturi, grupuri sanitare publice, spații pentru administrare și întreținere;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- terenuri de sport în aer liber;
- tribune pentru spectatori;
- construcții pentru activități sportive;
- construcții cu funcțiuni conexe – vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice;



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- parcări supraterane;
- traversări ale cursurilor de apă;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și pentru bicicliști, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile/amenajările/clădirile existente;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- unități de alimentație publică – cu condiția ca aria desfășurată construită să nu depășească 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet, ș.a.);
- lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, se vor proiecta și executa doar în conformitate cu baza legislativă și normativele în vigoare, precum și cu avizul instituțiilor avizatoare Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2;
- nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial;
- se interzice construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția drumurilor de halaj și a traversărilor cursurilor de apă;
- se interzice depozitarea deșeurilor în cadrul zonelor verzi;
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ sau PUD;
- sunt interzise lucrări de terasamente ce pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se referă la construcțiile complementare care se vor amplasa în interiorul spațiilor verzi. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

La autorizarea construcțiilor pe tot teritoriul comunei Ghidigeni, se va ține cont de aplicarea art. 34 și anexei nr. 6 din HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*\*republicată\*\*) prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de construcții, spațiile verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, necesar a fi prevăzute.

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Se va ține cont de indicii urbanistici ai unității teritoriale de referință din care face parte.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ID - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

#### GENERALITĂȚI

**Caracterul actual.** Unitățile industriale existente sunt aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe medii și mici de teren, caracterul existent al zonei fiind slab dezvoltat, însă grupate clar în zone monofuncționale specifice. Infrastructura zonei funcționale este în general degradată.

Activitățile existente nu prezintă nivele de contaminare în urma activităților desfășurate.

#### **Zona se compune din următoarele subzone:**

**ID** – subzona unităților industriale cu factor redus de poluare, a activităților de depozitare și a serviciilor aferente – permis la nivelul UTR 2.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă doar în cazul viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG comuna Ghidigeni;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG comuna Ghidigeni.

Operațiunea de viabilizare presupune recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau în folosința comunei.

#### **La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de bransare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/bransarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Accesele carosabile prevăzute prin prezentul PUG, marcate conform planșelor U6.1./U6.5. *Circulații*, vor fi respectate întocmai, iar autorizațiile de construire se vor emite doar după viabilizarea tuturor obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin prezentul PUG (reabilitări, modernizări, lărgire parte carosabilă, accese carosabile noi). Procesul de viabilizare fiind în principal în responsabilitatea unității administrativ teritoriale, precum și a proprietarilor de teren din cadrul acestor zone.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale sau carosabile, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea planului urbanistic de reglementare propus prin prezentul PUG.

### **B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1/U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțiile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară*.

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțiile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșa U6. *Circulații*.

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (\*republicată\*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțiile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

## **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

- producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale (acestea fiind strict funcțiuni complementarea la funcția de bază), ș.a.;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale (acestea fiind strict funcțiuni complementarea la funcția de bază), ș.a.;
- centre de cercetare și formare profesională în domeniul industrial;
- locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară;
- modernizări, extinderi și reparații la clădirile existente;
- perdele de protecție și spații verzi amenajate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă doar în baza obținerii acordului de mediu eliberat de Agenția pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- în cazul conversiei funcționale se va opta pentru reabilitarea/reconversia funcțională a zonei în baza unor programe de reabilitare/restructurare pentru valorificarea eficientă a potențialului de dezvoltare economic;
- garaje publice sau private sub/supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);
  - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- locuire de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu;
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice ș.a., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- comerț en detail în clădiri independente și prin vitrine/ferestre;
- garaje în clădiri provizorii;
- construcții provizorii de orice natură;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă conservarea structurii parcelare existente.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 25 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de 1 000 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) să aibă formă regulată.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive, pentru a deveni construibile este necesară comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, ș.a.).

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare se va conserva aliniamentul existent.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 6.00 m față de aliniament.

Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, în orice caz clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Retragerile față de limita posterioară de proprietate va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu două treimi din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Acelese carosabile se vor realiza, în limita posibilităților, din cadrul arterelor de circulație secundare/terțiare.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesese în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P+1E+M) pentru UTR 2.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E+M, D+P+M, (semnificația prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului Galați, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări - echipare edilitară.*

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate corespunzător normelor în vigoare, pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Fiecare unitate va dispune de serviciului urban de salubritate, precum și va asigura toate cerințele strict necesare pentru gestionarea tuturor tipurilor de deșeuri în conformitate cu acordul și autorizația de mediu în baza căreia acestea își desfășoară activitatea industrială.

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 50 % din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 35%.

### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0.90.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### A – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

#### GENERALITĂȚI

**Caracterul actual.** Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice productive de bunuri.

Unitățile agricole existente sunt aflate în proprietate privată, dispunând de suprafețe medii și mari de teren, caracterul existent al zonei fiind slab dezvoltat. Infrastructura zonei funcționale este în general degradată.

Activitățile existente nu prezintă nivele de contaminare în urma activităților desfășurate.

**Zona se compune din următoarele subzone:**

A – subzona unităților agricole – permis la nivelul UTR 5, UTR 19, UTR 23.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă doar în cazul viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG comuna Ghidigeni;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG comuna Ghidigeni.

Operațiunea de viabilizare presupune recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau în folosința comunei.

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
- zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de bransare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/bransarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Accesele carosabile prevăzute prin prezentul PUG, marcate conform planșelor U6.1./U6.5. *Circulații*, vor fi respectate întocmai, iar autorizațiile de construire se vor emite doar după viabilizarea tuturor obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin prezentul PUG (reabilitări, modernizări, lărgire parte carosabilă, accese carosabile noi). Procesul de viabilizare fiind în principal în responsabilitatea unității administrativ teritoriale, precum și a proprietarilor de teren din cadrul acestor zone.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale sau carosabile, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea planului urbanistic de reglementare propus prin prezentul PUG.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară*.

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații*.

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (\*republicată\*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- producție agricolă și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale (acestea fiind strict funcțiuni complementare la funcția de bază), ș.a.;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip agricol – administrative, de depozitare, comerciale (acestea fiind strict funcțiuni complementarea la funcția de bază), ș.a.;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- centre de cercetare și formare profesională în domeniul agricol;
- activități productive agricole și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale (acestea fiind strict funcțiuni complementarea la funcția de bază), ș.a.;
- locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară;
- modernizări, extinderi și reparații la clădirile existente;
- perdele de protecție și spații verzi amenajate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă doar în baza obținerii acordului de mediu eliberat de Agenția pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- în cazul conversiei funcționale se va opta pentru reabilitarea/reconversia funcțională a zonei în baza unor programe de reabilitare/restructurare pentru valorificarea eficientă a potențialului de dezvoltare economic;
- ferme - de capacitate mică unde distanțele minime de protecție sanitară să nu depășească 100 m, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 119 din 04.02.2014 – pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- garaje publice sau private sub/supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);
  - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- locuire de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu;
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice ș.a., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- comerț en detail în clădiri independente;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- garaje în clădiri provizorii;
- construcții provizorii de orice natură;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă conservarea structurii parcelare existente.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- a) front la stradă de minimum 25 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de 1 000 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive, pentru a deveni construibile este necesară comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, ș.a.).

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare se va conserva aliniamentul existent.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 6.00 m față de aliniament.

Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, în orice caz clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Retragerile față de limita posterioară de proprietate va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu două treimi din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, în limita posibilităților, din cadrul arterelor de circulație secundare/terțiare.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesese în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 2 niveluri supraterane (P+1E) pentru **UTR 5, UTR 19, UTR 23**.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E, D+P (semnificația prescurtărilor: D – demisol, P – parter).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.00 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului Galați, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări – echipare edilitară*.

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate corespunzător normelor în vigoare, pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Fiecare unitate va dispune de serviciului urban de salubritate, precum și va asigura toate cerințele strict necesare pentru gestionarea tuturor tipurilor de deșeuri în conformitate cu acordul și autorizația de mediu în baza căreia acestea își desfășoară activitatea agricolă.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 50 % din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 40 % pentru UTR 5, UTR 19, UTR 23.

### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0.80 pentru UTR 5, UTR 19, UTR 23.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

## GENERALITĂȚI

**Caracterul actual.** Cimitire existente, active, la nivelul comunei Ghidigeni – un cimitir în localitatea Ghidigeni cu o suprafață de 1.0354 ha, un cimitir în localitatea Tălpigi cu o suprafață de 0.5479 ha, un cimitir în localitatea Slobozia Corni cu o suprafață de 0.2952 ha și un cimitir în localitatea Gârbovăț cu o suprafață de 0.3024 ha.

**Zona se compune din următoarele subzone:**

GC – subzona de gospodărie comunală existentă – permis la nivelul UTR 3, UTR 16, UTR 18, UTR 26.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonă de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente din localități – în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi (*se permite eliberarea autorizației de construire doar cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați*).

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne. Pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

- se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea sau eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte;
- pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi planuri generale de organizare și parcelare prin documentații tehnice de specialitate, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele și legislația în vigoare.
- pentru eliberarea autorizațiilor de construire sau pentru extinderea celor existente se va realiza doar cu obținerea avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați).

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară*.

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații*.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Cimitirele existente se învecinează în mod direct cu teritoriul având funcțiuni de tip rezidențial/locativ rural aflate în intravilanul comunei Ghidigeni. Zona de protecție sanitară respectă normele sanitare în vigoare, prin reglementarea instituită de zona de protecție sanitară cu adâncimea de 50 m, în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare.*

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- construcții și instalații necesare gospodăririi localității;
- amenajări salubritate;
- cimitire și clădiri anexe;
- lucrări funerare subterane și supraterane;
- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- construcții administrative și de serviciu/întreținere, anexe sanitare;
- căi de comunicație rutieră – alei carosabile, semi-carosabile și pietonale;
- se va conserva de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate construcțiile și instalațiile admise la articolul 1, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

#### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1;
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului.

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în general se va conserva structura parcelară existentă;
- în cazul extinderilor parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de  $7.50 \div 10.00$  mp/loc.

#### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform necesităților tehnice și normelor specifice;

#### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și cea posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m.

#### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul și staționarea oricăror tipuri de autovehicule în incinta cimitirelor este interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje special amenajate.

Parcajele se vor asigura în afara circulației publice.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim de înălțime maxim de 1 nivel suprateran (Parter) și nu va depăși înălțimea de 4 m până la cornișă, și de 7 m până la coamă.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentațiilor tehnice.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului Galați, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Galați (SGA Galați) sau Administrația Națională "Apele Române" (ANAR), după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară.*

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Teritoriul cimitirelor prezintă o structură de spațiu verde. Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Aliniamentul aferent spațiului public va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea 2.00 m înălțime și vor fi de tip opac. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 15 %.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pentru întreaga suprafață a cimitirului existent, în mod separat pentru fiecare localitate.

### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0.15.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pentru întreaga suprafață a cimitirului existent, în mod separat pentru fiecare localitate.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## TE – ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

### GENERALITĂȚI

**Caracterul actual.** Zona include elemente caracteristice infrastructurii tehnico-edilitare – stații de pompare, stații de epurare, stații de reglare gaze, puțuri forate, sonde, posturi de transformare aeriene etc.

**Zona se compune din următoarele subzone:**

**TE** – subzona construcțiilor și instalațiilor destinate echipării edilitare – permis la nivelul UTR 1 + UTR 27.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi (*se permite eliberarea autorizației de construire doar cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați*);
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
- zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Pentru eliberarea autorizațiilor de construire aferent lucrărilor de intervenții ce vizează reorganizarea, re tehnologizarea, adăugarea de noi clădiri/corpurile de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în conformitate cu documentații tehnice de specialitate și conform legislației în vigoare.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.10. *Reglementări - echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare - se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Documentațiile tehnice de specialitate vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament local de urbanism în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului ș.a., ca și reglementările/normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni - în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice - zonificare; Capitolul II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțiile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară*.

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțiile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații*.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- amenajări și construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- activități conexe funcțiunii de bază - spații administrative, de serviciu ș.a.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de construcție, dotare, reabilitare, extindere aferent noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca acestea să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție fără riscuri tehnologice sau sanitare;
- activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază;



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- se va avea în vedere stabilirea zonei de protecție pentru fiecare obiectiv propus spre construire, în conformitate cu HG nr. 930 din 11.08.2005 – pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare, unde – articolul 13, lit. b) dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării;
- pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrul de protecție hidrogeologică se impune evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului, inclusiv realizarea studiului de impact.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele 1 și 2;
- depozitare de deșeuri tehnologice înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție sanitară în vigoare;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului.

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice;
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii aferent teritoriul adiacent, se vor elabora documentații tehnice de specialitate, precum și studiul de impact asupra sănătății populației și mediului, și avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați).

#### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice;

#### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m.

#### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă. Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare.

#### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

În cazul în care pe parcelele învecinate este prezintă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factorii poluanți, se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3.00 m și se va realiza o zonă verde de protecție.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice;

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice;

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice;

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform normelor specifice;

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Se permite dublarea împrejmuirilor cu garduri vii.

## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform normelor specifice;

### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform normelor specifice;

#### GENERALITĂȚI

**Caracterul actual.** Zona se compune din terenurile ocupate de căi de comunicație rutieră, inclusiv: platforme căi de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală aferente, acostamente, ș.a.

**Zona se compune din următoarele subzone:**

Cr - subzona căilor de comunicație rutieră - permis la nivelul UTR 1 ÷ UTR 27.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea construcțiilor încadrate în zona pentru căi de comunicație rutieră (CR) - subzona căilor de comunicație rutieră (Cr) - se emite în temeiul *Ordonanței nr. 43 din 28.08.1997 (\*republicată\*) - privind regimul drumurilor - publicată în MO nr. 237 din 29.06.1998, cu modificările și completările ulterioare*. Astfel, pentru lucrări în zona drumurilor publice și în zonele de siguranță și de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Articolul 1. (1) Regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătura cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice și private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea drumurilor.

(2) Prevederile prezentei ordonanțe se aplică integral tuturor drumurilor publice și, parțial, drumurilor de utilitate privată.

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonă de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare - se va corela zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu - se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente - se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi (*se permite eliberarea autorizației de construire doar cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați*);
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente - se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații - a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri - a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
- zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.
- Pentru realizarea arterelor de trafic se va elabora în prealabil un plan urbanistic zonal PUZ (*impus prin Legea nr. 350 din 06.06.2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin. (3), lit. f*) prin care se vor reglementa în mod detaliat – traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație/intersecțiile, fluxurile de circulație, zonele afectate de lucrări tehnico-edilitare, sistematizare verticală, zonele de siguranță și protecție, precum și alte amenajări aferente acestora.

Pentru realizarea arterelor de trafic se va elabora în prealabil un plan urbanistic zonal PUZ (*impus prin Legea nr. 350 din 06.06.2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin. (3), lit. f*) prin care se vor reglementa în mod detaliat – traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație/intersecțiile, fluxurile de circulație, zonele afectate de lucrări tehnico-edilitare, sistematizare verticală, zonele de siguranță și protecție, precum și alte amenajări aferente acestora.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de bransare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/bransarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu condiția obținerii avizului conform al Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Eremia Grigorescu" al Județului Galați.

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la clădiri și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației de construire eliberate de administratorul acestora.

### **B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie,

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări- echipare edilitară.*

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații.*

Lucrările de construcție și întreținere a acceselor carosabile, acceselor pietonale și fâșii publice plantate de protecție sunt considerate obiective de utilitate publică care generează servituți, în conformitate cu legislația în vigoare.

Lucrările de construire/modernizare/reabilitare/extindere ulterioare aferente arterelor de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform planșei U6. Circulații) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al comunei Ghidigeni în general. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor.

### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- platforme căi de circulație;
- fâșii de protecție aferente
- sisteme de iluminare stradală și construcții aferente;
- semnalizare și orientare rutieră;
- refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de sistematizare verticală/terasamente;
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

#### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție în conformitate cu legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor legislative în vigoare;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

#### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice alte utilizări, decât cele admise la articolul 1 și articolul 2;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări – construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- panouri independente de reclamă publicitară;
- sunt interzise lucrări de terasamente de așa natură ce pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

#### ARTICOLUL 4. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se va ține seama de prevederile art. 18 și art. 20 din R.G.U. și de recomandările prezentului Regulament Local de Urbanism.

#### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor articolului 23 și 24 din R.G.U.

#### ARTICOLUL 6. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta cerințele tehnice specifice zonelor funcționale adiacente, conform normelor și legislației în vigoare.

În zonele de acces carosabil la nivelul parcelelor, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării. Pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru noi accese publice, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### ARTICOLUL 7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul/Numărul de parcări supraterane se va stabili în conformitate cu cerințele tehnice specifice funcțiunii, a zonei funcționale.

#### ARTICOLUL 8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se va respecta articolul 31 din R.G.U. pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

#### ARTICOLUL 9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va respecta articolul 32 din R.G.U. pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

#### ARTICOLUL 10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, excepție pot face rețelele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, deși se va opta pentru amplasarea acestora tip subteran.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari prin lucrări prevăzute din domeniul de sistematizare verticală. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/parcelele învecinate.

#### ARTICOLUL 11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere de construcții și sarcini se vor înierba și planta cu arbori (talie mică, medie, mare), în conformitate cu reglementările specifice în vigoare, în baza unor proiecte tehnice de specialitate ce vor avea în vedere și reglementările privind securitatea rutieră.



# **REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL**

## **COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI**

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

### **ARTICOLUL 12. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile se vor supune articolului 35 din R.G.U.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform proiectelor tehnice, legislației și normelor în vigoare.

#### **ARTICOLUL 14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform proiectelor tehnice, legislației și normelor în vigoare.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### CF – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ

#### GENERALITĂȚI

La nivelul comunei Ghidigeni, subzona căilor de comunicație feroviară ocupă pe intravilanul comunei Ghidigeni o pondere de 0.2422 ha (0.034 %).

**Caracterul actual.** Zona se compune din terenurile ocupate de căi de comunicație feroviară și construcții aferente conexe aflate în folosința Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA și a S.C. Vincon Vrancea S.A. conform planșelor U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare.*

**Zona se compune din următoarele subzone:**

Cf – subzona căilor de comunicație feroviară – permis la nivelul UTR 3, UTR 22, UTR 24.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
- zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.

La eliberarea autorizațiilor de construire, precum și în faza de proiectare aferent viitoarelor obiective de investiție – se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- Lege nr. 203 din 16.05.2003 (\*republicată\*) – privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european – publicată în MO nr. 89 din 26.01.2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege nr. 363 din 21.09.2006 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport – publicată în MO nr. 806 din 26.09.2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege nr. 55 din 16.03.2006 – privind siguranța feroviară – publicată în MO nr. 322 din 10.04.2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege nr. 213 din 17.11.1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – publicată în MO nr. 448 din 24.11.1998, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 817 din 14.07.2005 – pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii – publicată în MO nr. 738 din 15.08.2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 (\*republicată\*) – privind regimul drumurilor – publicată în MO nr. 237 din 29.06.1998, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 12 din 07.07.1998 (\*republicată\*) – privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române – publicată în MO nr. 834 din 09.09.2004, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 89 din 25.05.1999 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române – publicată în MO nr. 247 din 01.06.1999, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 2.031 din 05.11.2020 – privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou – publicat în MO nr. 1063 din 11.11.2020, cu modificările și completările ulterioare.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.10. *Reglementări– echipare edilitară.*

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U6.1./U6.5. *Circulații.*

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (\*republicată\*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice – elemente ale infrastructurii feroviare:

- căile de rulare;
- elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant;
- instalații de semnalizare și de siguranța circulației;
- instalații de conducere operativă a circulației trenurilor;
- instalații și lucrări de protecție a mediului ș.a., în conformitate cu legislația în vigoare.

Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale:

- construcții ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente;
- alte tipuri de construcții și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane;
- construcții aferente întreținerii infrastructurii și materialului rulant.

Se va conserva de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile existente pe care le dețin.

#### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcțiile și elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, căi de circulație ș.a. care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A..

#### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

În interiorul zonei de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare publice sunt interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2;
- publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejmuiri, clădiri ș.a.;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului.

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate și condițiile din avizul de specialitate.

Amplasarea față de căile ferate aflate în administrarea C.N.F.R. "C.F.R." S.A – S.R.C.F. Galați va ține seama de prevederile articolului 20 din R.G.U. și de recomandările prezentului Regulament Local de Urbanism.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării existente și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei Ghidigeni în corelare cu localitățile vecine, se propun următoarele zone, menite să reglementeze dezvoltarea zonelor din extravilan:

TA	TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ
TF	TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ
TH	TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
TC	TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE
TN	TERENURI CU DESTINAȚIE NEPRODUCTIVĂ
TS	TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

#### TA - TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

Terenuri cu destinație agricolă, situate pe teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni, în extravilanul comunei cu o pondere totală de 5 041.3037 ha (72.37 %), unde:

- arabil - 3 923.4703 ha (56.32 %);
- pășuni - 1 081.9687 ha (15.53 %);
- vii - 35.8648 ha (0.51 %).

Pentru o dezvoltare durabilă în timp a comunei Ghidigeni se va avea în vedere conservarea calității mediului, ceea ce implică conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în extravilanul comunei.

Terenuri și unitățile agricole reprezintă terenuri de producție ce în consecință influențează direct nivelul economic al comunei, prin producția, furnizarea, aprovizionarea ș.a. a diverse produse agricole.

Terenurile agricole din extravilan (TAE) - sunt delimitate conform planșei U1 *Încadrarea în teritoriu* și se supun prevederilor specificate la *subcapitolul 4.1. Terenuri agricole din extravilan*.

**Funcțiunea dominantă** - teren agricol.

**Funcțiuni complementare** - echipare tehnico-edilitară, infrastructura de transport, îmbunătățiri funciare.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole (conform RGU art. 3, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu - se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente - se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare,



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi (*se permite eliberarea autorizației de construire doar cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați*);
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
  - interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
  - interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
  - zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
  - zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
  - zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.

**Terenurile agricole productive** (conform Ordinului nr. 534 din 01.10.2001 – privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările și completările ulterioare) se împart în: suprafețele arabile, viile, livezile, pepinierele viticole și pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele, terenurile cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamente silvice, pășunile împădurite, terenuri ocupate cu construcții agrozootehnice și de îmbunătățiri funciare, amenajările piscicole, drumurile tehnologice și de depozitare.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșa U1. *Încadrarea în teritoriu; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege (Legea nr. 50/1991; art.90-103 din Legea fondului funciar nr.18/1991):

- construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan;
- construcții care servesc activitățile agricole;
- construcții cu destinație militară;
- sere, solarii, cu autorizare directă.
- lucrări de îmbunătățiri funciare;
- căi de comunicație – rutiere, feroviare;
- rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unități agricole – cu obligativitatea elaborării PUD/PUZ;
- construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
  - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;
  - parcela va avea acces dintr-un drum public sau dintr-un drum de exploatare agricolă, direct sau prin servitute;
  - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate;
  - terenul va fi înscris în registrul agricol;
  - exploatația agricolă va fi înregistrată juridic;
  - în cadrul exploatațiilor agricole va fi delimitată o zonă de anexe/gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă; această zonă va reprezenta maximum 10 % din suprafața totală a exploatației agricole.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului sau pot degrada fondul funciar existent;
- depozitarea întâmplătoare a deșeurilor;
- nu se admit construcții pe terenurile de clasa I sau II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

(1) Potrivit Legii Nr. 18/1991 - republicată, art. 92, alin. 1- " Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă".

(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legea 50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se consideră construibilă pentru unități/anexe/amenajări pentru exploatații agricole atunci când parcela are o suprafață de minim 1500 mp.

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Construcțiile admise spre construire, de orice tip, se vor retrage față de aliniament cu minim 6.00 m, cu respectarea OUG nr. 43/1997 actualizată, art.19.

Aliniamentul față de drumurile locale în cazul în care se va elabora PUZ:

- Conform "Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG nr. 7/2010 pentru modificarea OG nr. 43/1997, privind regimul drumurilor":

**Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13.00 m pentru drumurile naționale, de minimum 12.00 m pentru drumurile județene și de minimum 10.00 m pentru drumurile comunale.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

- autostrăzi - 50 m;
- drumuri naționale - 22 m;
- drumuri județene - 20 m;
- drumuri comunale - 18 m.

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri amplasate pe aceeași parcelă se va determina în funcție de destinația și caracteristicile construcțiilor, cumulativ având în vedere cerințele și distanțele impuse prin Codul civil, normele sanitare și de securitate la incendiu în vigoare.

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau de exploatare existente, în mod direct sau prin drept de servitute, având o lățime de minim 5.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul parcelelor/proprietăților.

Se vor prevedea locuri de parcare, garare ale utilajelor, mașinilor agricole conform cu necesitățile și normativele și legislația în vigoare.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10.00 m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15.00 m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10.00 m;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

Aspectul exterior va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei.

Clădirile vor avea o volumetrie simplă, compactă.

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Dotarea minimă din punct de vedere tehnico-edilitar este strict necesară pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele și legislația în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole. Astfel, în cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale; în cazul în care nu este posibilă racordarea la aceste sisteme tehnico-edilitare vor fi prevăzute sisteme individuale de canalizare, alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, ș.a.

Se interzice deversarea apelor uzate și pluviale în cursurile de apă/bazinele de apă. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deșeurile rezultate în urma activităților agricole, de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele și legislația în vigoare.

### ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Structura/Categoriile de folosință a terenurilor existente va respecta, în general, în starea actuală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Activitate	POT maxim (%)
Unități de depozitare	60
Unități mici și mijlocii productive, de servicii	60
Unități de producție agricolă/silozuri	70
Sere	90

### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Activitate	CUT maxim
Unități de depozitare	1.20
Unități mici și mijlocii productive, de servicii	1.20
Unități de producție agricolă/silozuri	1.50
Sere	0.90



### TF – TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ

Terenurile cu destinație forestieră de pe teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni, în extravilanul comunei cu o pondere de 1002.9263 ha (14.40 %).

Terenurile cu destinație forestieră din extravilan (TF) – sunt delimitate conform planșei U1. *Încadrarea în teritoriu, și se supun prevederilor specificate la subcapitolul 4.3. Suprafețe împădurite.*

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul conform al *Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, Agenția pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați).*

Schimbarea destinației acestor categorii de spații este interzisă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ/PUD ulterior.

Prezentul regulament se va aplica în corelare cu Codul silvic (Legea nr. 46 din 19.03.2008 (\*republicată\*) – Codul silvic, publicată în MO nr. 611 din 12.08.2015, cu modificările și completările ulterioare).

Conform Legii nr. 46 din 19.03.2008 (\*republicată\*) – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare:

*Articolul 1. (1) Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.*

(2) Potrivit alin. (1), fondul forestier național include:

- a) pădurile;
- b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
- c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
- d) terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantațe și culturi de plante-mamă;
- e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
- g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier, terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;
- h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice.

(3) Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.

*Articolul 2 (1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0.25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.*

(2) Termenul pădure include:

- a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) terenurile pe care sunt instalate înepenișurile;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0.4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, precum și plantațiile cu specii forestiere de pe terenurile administrate de Agenția Domeniilor Statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1); intervențiile administratorilor lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare pe terenurile cărora sunt amplasate aceste plantații se fac numai în baza aprobării administratorului fondului forestier proprietate publică a statului, fără alte avize/aprobări/autorizații.

**Articolul 6 (1)** Fondul forestier național este supus regimului silvic.

(2) Vegetația forestieră din afara fondului forestier național este supusă normelor tehnice silvice privind evaluarea masei lemnoase și reglementărilor privind circulația materialului lemnos.

(3) Recoltarea și valorificarea lemnului din vegetația forestieră de pe terenurile din afara fondului forestier național sunt la latitudinea proprietarilor, cu respectarea prevederilor alin. (2).

(4) Persoanele juridice și instituțiile publice care beneficiază, sub raport economic, ecologic sau social, de efectele funcției de protecție a pădurilor învecinate, altele decât cele aflate în proprietate, plătesc contravaloarea acestor funcții potrivit prevederilor reglementate prin lege specială.

**Articolul 7 (1)** După forma de proprietate, fondul forestier național poate fi:

- a. fond forestier proprietate publică a statului;
- b. fond forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- c. fond forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d. fond forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Fondul forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cuprinde pășunile împădurite, incluse în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, care, prin efectul prezentului cod, se includ în fondul forestier național.

(3) Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

(4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

Conform Legii nr. 46 din 19.03.2008 (\*republicată\*) – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare, se admit următoarele utilizări cu condiționări:

Articolul 37. (1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, cimitirele aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic al Rezervației Biosferei «Delta Dunării» se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil, pontoane plutitoare și adăposturi pescărești pentru pescari constituiți în asociații;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- e) surse și rețele de apă și de canalizare, inclusiv ape minerale, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, monumente istorice, centre de management integrat al deșeurilor, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Articolul 40 (Legea nr. 46/2008, \*\*republicată\*\*) Solicitățile de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier național, în condițiile prevăzute la art. 36-39, cu acordul proprietarului și avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea și/sau serviciile silvice, în cazul proprietății private și proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale, respectiv cu avizul Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva, al Institutului de Cercetări și Amenajări Silvice, care se reorganizează în Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Silvicultură "Marin Drăcea" sau al ocolului silvic înființat de Regia Autonomă Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, se aprobă de către:

- conducătorul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de până la un ha;
- conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, cu avizul structurii de specialitate, pentru suprafețe de la un ha până la 10 ha inclusiv și pentru situația prevăzută la art. 39 alin. (7);
- Guvernul, la propunerea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, cu avizul structurii teritoriale de specialitate, pentru suprafețe de peste 10 ha, precum și pentru alte situații prevăzute de lege.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșa U1. *Încadrarea în teritoriu; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații de copaci în fondul forestier;
- lucrări de exploatare a fondului forestier în regim silvic;
- lucrări de întreținere a fondului forestier în regim silvic
- pășuni/fânețe în interiorul zonelor împădurite;
- rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- căi de comunicație rutiere/drumuri de exploatare – se permit doar în scopul exploatării în regim silvic;
- cantoane silvice – se permit doar în scopul exploatării în regim silvic;
- activități sportive de drumeție – dar care să afecteze starea actuală a fondului forestier;
- lucrările de construire se vor executa doar cu avizul conform Direcției Silvice care are în administrare fondul forestier;

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă;
- sunt interzise orice fel de construcții (permanente sau definitive) de orice natură și cu orice destinație.
- este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de tipul proprietății;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule - autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV ș.a., altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere;
- sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

### TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Terenuri aflate permanent sub ape se regăsesc pe întreg teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni, unde în extravilanul comunei prezintă o pondere de 76.1341 ha (1.09 %).

Terenurile aflate permanent sub ape (TH) – sunt delimitate conform planșei U1. *Încadrarea în teritoriu*, și se supun prevederilor specificate la *Subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul conform al *Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, Agenția pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați) / Administrația Națională Apele Române (ANAR), Sistemul de Gospodărirea Apelor Galați (SGA Galați) – Administrația Bazinală de Apă*.

Schimbarea destinației acestor categorii de spații este interzisă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ/PUD ulterior.

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zone de protecție (coridoare ecologice) instituite în lungul cursurilor de apă:
  - râul Bârlad și cu următorii afluenți: Gefu, Bălăneasa, Tăplău, Gârbovăț, Bârlădel – 5 m de o parte și de alta a malurilor / 2 m pentru zonele regularizate.
- zonă de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- interdicție temporară de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați).

**Albia minoră** este suprafață de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite.

**Albia majoră** este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Pentru orice construcție aflată în zona de protecție a cursurilor și acumulărilor de apă se va elibera autorizația de construire doar cu respectarea prevederilor:

- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – legea apelor, publicată în MO nr. 244 din 08.10.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 930 din 11.08.2005 – pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică – publicat în MO nr. 800 din 02.09.2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 1.278 din 20.04.2011 – pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică – publicat în MO nr. 334 din 13.05.2011, cu modificările și completările ulterioare.

#### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșa U1 *Încadrarea în teritoriu; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

### Lucrări recomandate pentru gospodărirea apelor și de apărare împotriva inundațiilor:

- dirijarea controlată a apelor meteorice;
- lucrări locale de apărare împotriva inundațiilor (apărări de maluri);
- respectarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică (HG nr. 930/2005);
- respectarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică (Ordinul nr. 1.278/2011);
- îmbunătățirea managementului zonelor inundabile prin interzicerea amplasării construcțiilor în astfel de areale;
- reducerea scurgerii rapide din bazinele de recepție prin lucrări de împăduriri, acoperiri cu vegetație, amenajări torenți;
- realizarea unor lucrări de consolidare în vederea combaterii alunecărilor de teren și eroziunilor locale;
- evitarea construcțiilor pe versanți cu pante mari sau nesigure până la verificarea stabilității generale ale acestora;
- drenarea și eliminarea zonelor cu exces de umiditate, precum și combaterea proceselor de eroziune ce se manifestă în lungul cursurilor de apă;
- întreținerea și refacerea permanentă a zonelor afectate cu plantații forestiere, având rol de protecție a solurilor.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

*În zona delimitată conform planșei U1. Încadrarea în teritoriu, aferent apelor curgătoare sunt permise următoarele utilizări:*

- lucrări de întreținere și curățire a albiilor râurilor și pâraielor efectuate de Administrația Națională Apele Române;
- lucrări pentru amenajarea/plantarea zonelor de protecție necesare a fi prevăzute de-a lungul cursurilor de apă conform Legii nr. 107 din 25.09.1996 – legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- construcții/lucrări pentru întreținerea, îmbunătățirea și dotarea amenajărilor hidrotehnice existente;
- construcții/lucrări și/sau amenajări hidrotehnice noi;
- lucrări de amenajări ale circulației pietonale aferente;
- dotarea cu mobilier urban a zonelor amenajate aferente.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

*Se permite autorizarea lucrărilor de construire doar în cazul obținerii avizului conform al Administrației Naționale Apele Române, Sistemul de Gospodărirea Apelor Galați (SGA Galați) – Administrația Bazinală de Apă:*

- construirea de poduri sau pasarele peste râuri/ pâraie cu condiția evitării diminuării albiei majore a râurilor și pâraielor;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albiile cursurilor de apă sau pe malul acestora de pe teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni – va trebui să țină cont de prevederile:
  - Legii nr. 107 din 25.09.1996 – legea apelor, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 2;
  - HG nr. 525 din 27.06.1996 (\*republicată\*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 7;
  - Capitolul 2.1.6. Resurse de apă și platforme meteorologice.
- delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, respectiv ale râurilor Siret și Bârlădel; precum și ale pâraielor Geru și Suhu.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

### TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Terenuri ocupate de căi de comunicație, rutiere și feroviare, care se regăsesc pe întreg teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni, unde în extravilanul comunei prezintă o pondere de:

- căi de comunicație rutiere – 57.3216 ha (0.83 %);
- căi de comunicație feroviare – 2.4055 ha (0.035 %).

**Caracterul actual.** Zona aferentă căilor de comunicație rutieră se compune din terenurile ocupate de căi de comunicație rutieră, inclusiv: platforme căi de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală aferente, acostamente, ș.a.

Zona aferentă căilor de comunicații feroviare se compune din terenurile ocupate de căi de comunicație feroviară și construcții aferente conexe aflate în folosința Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA.

Terenurile ocupate de căi de comunicație (TC) – sunt delimitate conform planșei *U1 Încadrarea în teritoriu*, și se supun prevederilor specificate în *Subcapitolul 6.2. Amplasarea față de drumurile publice și Subcapitolul 6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA.*

**Funcțiuni predominante** – căi de comunicație rutiere, căi de comunicație feroviare.

**Funcțiuni complementare** – accese pietonale, echipare tehnico-edilitară, mobilier urban, panouri publicitare, fâșii publice plantate cu rol de protecție.

**Reglementările urbanistice aferente căilor de comunicație feroviare se vor corela cu zona funcțională – CF – Zonă pentru căi de comunicație feroviară.**

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea construcțiilor încadrate în zona drumurilor publice – se emite în temeiul *Ordonanței nr. 43 din 28.08.1997 (\*republicată\*) – privind regimul drumurilor – publicată în MO nr. 237 din 29.06.1998, cu modificările și completările ulterioare.* Astfel, pentru lucrări în zona drumurilor publice și în zonele de siguranță și de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi (*se permite eliberarea autorizației de construire doar cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați*);
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- zonei de siguranță cale ferată – cu interdicție totală de construire, marcată definitiv ca fâșii cu lățimea de 20 m de fiecare parte a axului căii ferate – este interzis autorizarea lucrărilor de construcție de orice tip, se permit doar lucrări aferente infrastructurii de transport și a echipării tehnico-edilitare, cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*;
- zonei de protecție cale ferată – cu interdicție temporară de construire, marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, se permite autorizarea lucrărilor de construcție doar cu obținerea *avizului conform al Ministerului Infrastructurii și Transporturilor, Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA*.

Pentru realizarea arterelor de trafic se va elabora în prealabil un plan urbanistic zonal PUZ (*impus prin Legea nr. 350 din 06.06.2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin. (3), lit. f*) prin care se vor reglementa în mod detaliat – traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație/intersecțiile, fluxurile de circulație, zonele afectate de lucrări tehnico-edilitare, sistematizare verticală, zonele de siguranță și protecție, precum și alte amenajări aferente acestora.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației de construire eliberate de administratorul acestora.

### **B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni – în conformitate cu planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice – zonificare*.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Lucrările de construcție și întreținere a acceselor carosabile, acceselor pietonale și fâșii publice plantate de protecție sunt considerate obiective de utilitate publică care generează servituți, în conformitate cu legislația în vigoare.

## **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

- căi de comunicație rutieră și feroviară și construcțiile aferente, inclusiv reabilitarea și modernizarea drumurilor;
- amenajare și realizare trotuare și rigole de colectare a apelor pluviale;
- fâșii publice plantate, de protecție aferente;
- sisteme de iluminare stradală și construcții aferente;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- semnalizare și orientare rutieră;
- refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de sistematizare verticală/terasamente;
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție în conformitate cu legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor legislative în vigoare;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice alte utilizări, decât cele admise la articolul 1 și articolul 2;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări – construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- sunt interzise lucrări de terasamente de așa natură ce pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



### TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Terenuri neproductive – situate pe teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni, în extravilanul comunei cu o pondere de 64.8770 ha (0.93 %).

Terenurile neproductive (TN) – sunt delimitate conform planșei U1 *Încadrarea în teritoriu*, parte conexă prezentei documentații.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri neproductive care prezintă expuneri la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărâre de Consiliul Județean, conform Legii nr. 575 din 22.10.2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, cu modificările și completările ulterioare.

Pe terenurile neproductive sunt permise lucrări de îmbunătățire funciară.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole (conform RGU art. 3, HG nr. 525 din 27.06.1996 \*\*republicată\*\*).

**La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:**

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Galați;
- zonei de protecție sanitară față de cursurile de apă existente – se va corela cu *subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații - a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare de 150 metri – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului Galați (APM Galați);
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;

**Terenurile neproductive** (conform Ordinului nr. 534 din 01.10.2001 – privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările și completările ulterioare) se împart în:

*8.2.11. Terenuri degradate și neproductive (N).* Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din această categorie fac parte:

- a) nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
- b) stâncării, bolovănișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- c) râpe, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

- d) sărături cu crustă - terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- e) mocirle și smârcuri - terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive, ci la categoria terenuri cu ape și stuf;
- f) gropile de împrumut și cariere - terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și rocă pentru diverse nevoi de construcții;
- g) halde - terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatarea miniere.

### B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghidigeni - în conformitate cu planșa U1 *Încadrarea în teritoriu; Capitolul 9 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții; Capitolul 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Pentru terenurile cu structuri geologice dificile, se permite realizarea de măsuri pentru refacerea fertilității solului și anume:

- curățirea terenurilor de pietriș și plantele neproductive crescute pe aceste terenuri;
- utilizarea îngrășămintelor naturale pentru refacerea potențialului de producție a terenului;
- plantarea de plante adaptate la condițiile nutritive existente în cadrul acestor terenuri.

Pentru terenurile amplasate în zone inundabile, se permite realizarea următoarelor tipuri de măsuri:

- eliminarea surselor de inundare prin lucrări de îndiguire a albiei cursurilor de apă, inclusiv lucrări de realizare a digurilor de protecție la inundații;
- efectuarea lucrărilor de desecare și eliminare a surplusului de apă existent aferent terenurilor identificate drept inundabile.

Pentru terenurile amplasate în zonele cu risc de alunecare a terenului, se permite realizarea următoarelor tipuri de măsuri:

- efectuarea de lucrări pentru stabilizarea terenurilor supuse fenomenului de alunecare, corelat cu procesul de tasare al acestor terenuri;
- stabilizarea terenurilor supuse riscului de alunecare a terenului prin plantarea de livezi cu specii de arbori/pomi adaptabile la condițiile de climă și a structurii morfologice a terenurilor, corelat cu tasarea acestor terenuri.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite redarea terenurilor neproductive (degradabile) în circuitul agricol - doar cu condiția adoptării și implementării măsurilor de refertilizare a solului.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice activități care pot conduce la o evoluție nefavorabilă a terenurilor neproductive/degradate;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

### TS - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Pe teritoriul administrativ al comunei Ghidigeni, extravilanul comunei, nu se regăsesc terenuri cu destinație specială.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHIDIGENI, JUDEȚUL GALAȚI

## VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (UTR) reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte.

Ele vor fi delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

*UTR - ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă și omogenitate funcțională, structurală și de morfologie urbană (rurală), fiind delimitată prin limite fizice existente în teren (străzi sau limite de proprietate) și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.*

Unitățile Teritoriale de Referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție și sunt prezentate astfel:

### **SATUL GHIDIGENI:**

#### **TRUP A:**

- UTR 1
- UTR 2
- UTR 3
- UTR 4

#### **TRUP A1: UTR 5**

### **SATUL GEFU:**

#### **TRUP B:**

- UTR 6
- UTR 7
- UTR 8
- UTR 9
- UTR 10

#### **TRUP B1: UTR 11**

### **SATUL TĂPLĂU:**

#### **TRUP C: UTR 12**

### **SATUL GURA GÂRBOVĂȚULUI:**

#### **TRUP D:**

- UTR 13
- UTR 14

### **SATUL TĂLPIGI:**

#### **TRUP E: UTR 15**

#### **TRUP E1: UTR 16**

#### **TRUP E2: UTR 17**

### **SATUL SLOBOZIA CORNI:**

#### **TRUP F:**

- UTR 18
- UTR 19
- UTR 20
- UTR 21

### **SATUL GARA GHIDIGENI:**

#### **TRUP G:**

- UTR 22
- UTR 23
- UTR 24

#### **TRUP G1: UTR 25**

### **SATUL GÂRBOVĂȚ:**

#### **TRUP H:**

- UTR 26
- UTR 27

Partea grafică, cuprinzând schema împărțirii localității în UTR-uri, precum și fiecare unitate teritorială de referință, este prezentată în planșele U3.1./U3.5. *Reglementări urbanistice - zonificare.*

În activitatea de aplicare a PUG și RLU, emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică UTR-ul în care solicitantul se înscrie și extrage, în mod obligatoriu, prescripțiile din RLU privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.