

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PLATFORME BETONATE SI
DOTARE CU UTILAJE DE PRODUCTIE (conform C.U. nr.450/2020) SI
CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CENTRU AGREMENT SI SPA
(conform C.U. nr.336/2021) IN EXTRAVILANUL COMUNEI
VANATORI, SAT COSTI, JUDETUL GALATI
BENEFICIAR : S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.**

INVESTIȚIA : **CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE,
PLATFORME BETONATE SI
DOTARE CU UTILAJE DE PRODUCTIE
(conform C.U. nr.450/2020) SI
CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CENTRU
AGREMENT SI SPA
(conform C.U. nr.336/2021)
IN EXTRAVILANUL COMUNEI VÂNĂTORI,
SAT COSTI**

LOCALITATEA : **JUDEȚUL GALAȚI
EXTRAVILAN COMUNA VÂNĂTORI
SAT COSTI**

PROIECT NR. : **337/2021**

FAZA : **P.U.Z.**

BENEFICIAR : **S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.**

PROIECTANT : **S.C. ARHITECT DURBACĂ S.R.L.
Str.Al.Lapusneanu bloc C8 ap.44 Galati
Tel. 0236436318, 0733184438**

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

DIRECTOR : **arh. Liviu DURBACĂ**

ȘEF PROIECT : **arh. Liviu DURBACĂ**

BORDEROU

AVIZE SI ACORDURI

- Certificat de Urbanism nr.450/13.11.2020.
- Certificat de Urbanism nr.336/12.07.2021.
- Acte de proprietate.
- Aviz de oportunitate nr.13371/23.09.2021.

DOCUMENTATIE P.U.Z.

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- A0.Planșa 0 – Încadrare în teritoriu.
- A1.Planșa 1 – Situație existentă si disfuncționalități.
- A2.Fotografii situația existentă.
- A3.Planșa 2 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.
- A4.Planșa 3 – Reglementări edilitare – echipare edilitara.
- A5.Planșa 4 – Regimul juridic al terenurilor.
- A6.Perspective 3D.

Întocmit,

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ
TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PLATFORME
BETONATE SI DOTARE CU UTILAJE DE PRODUCTIE
(conform C.U. nr.450/2020) SI
CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CENTRU
AGREMENT SI SPA (conform C.U. nr.336/2021)
IN EXTRAVILANUL COMUNEI VÂNĂTORI, SAT COSTI**

Beneficiar : **S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.**

Faza : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant : **S.C. ARHITECT DURBACA S.R.L.
arh. DURBACA LIVIU – CEZAR**

Nr. proiect : **337/2021**

Data elaborării : **SEPTEMBRIE 2021**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Obiectul lucrării P.U.Z. – Construire hala productie, platforme betonate si dotare cu utilaje de productie (conform C.U. nr.450/2020) si Construire hala productie si centru agrement si SPA (conform C.U. nr.336/2021) in extravilanul Comunei Vânători, Sat Costi, constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă si totodata introducerea terenului aferent acestor obiective in intravilanul comunei Vânători.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Vanatori, zona studiată se încadrează în extravilanul Comunei Vanatori, Sat Costi, TRUP F, U.T.R.31 – zonă pentru destinatie speciala.

În zona terenului care a generat prezenta documentație, sunt edificate constructii cu destinatia de hale productie si sedii firma.

Elaborarea documentației în faza P.U.Z. are drept scop construirea a doua hale de productie și a unui centru de agrement si SPA.

Beneficiarul, S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A. este proprietarul terenurilor ce a generat prezentul P.U.Z. in suprafata totala de 19.823,00 mp.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Beneficiarul, S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A. o obtinut de la Primaria Comunei Vanatori Certificatele de Urbanism nr.450/13.11.2020 si nr.336/12.07.2021 in baza carora doreste realizarea a doua hale de productie si a unui centru agrement si SPA pe doua terenuri adiacente deservite de un drum de acces in indiviziune aflat tot in proprietatea sa. Acest drum de acces este utilizat in indiviziune cu alte doua terenuri proprietatea aceluiasi beneficiar si face legatura directa cu DN26.

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. reprezinta o faza premergatoare realizarii acestor investitii si constă în coordonarea dezvoltării din punct de vedere urbanistic a zonei studiate, prin integrarea funcțiilor propuse și rezolvarea accesului carosabil în zona care a generat acest P.U.Z.

Conform Certificatelor de Urbanism nr.450/13.11.2020 (8.000,00 mp) si nr.336/12.07.2021 (11.823,00 mp) suprafața ce a generat prezentul P.U.Z. este de 19.823,00 mp. Suprafața totală a terenului studiat prin prezentul P.U.Z. este de 21.988,00 mp si cuprinde si suprafața drumului de acces in indiviziune de 2.165,00 mp.

Pentru prezenta documentatie s-a obtinut si Avizul de Oportunitate nr.13371/23.09.2021 din Partea Primariei Comunei Vanatori.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, art.32 :

(1) In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitiї o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat.

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

P.U.Z.-ul stabilește realizarea investițiilor, astfel încât să respecte prevederile P.U.G. al Comunei Vanatori proiect nr.622/2005 și Codul Civil.

Suprafața totală de teren studiată este de 21.988,00 mp.

Pentru finalizarea temei program s-au făcut consultări pe parcursul lucrării și deplasări la amplasament.

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației din comuna Vânători s-au desprins următoarele cerințe prioritare :

- Includerea în intravilan a unor terenuri precum construcția de locuințe de serviciu, dotări comerciale și prestări servicii;
- Crearea unor zone de spații verzi amenajate, sport și agrement;
- Realizarea unor noi dotări pentru instituții publice și servicii;
- Îmbunătățirea echipării tehnico-edilitare a terenului (drumuri, alimentare cu apă, canalizare, electrice, gaze naturale, etc.).

Obiective urmarite prin P.U.Z. propus :

- Se va schimba functiunea dominanta a zonei din activitati cu profil special in activitati de productie si servicii care vor fi in relatie corecta cu toate functiunile existente in vecinatate.
- Se va asigura un acces carosabil corect si un necesar de parcar si spatii verzi in conformitate cu normele in vigoare.
- Amplasarea cladirilor fata de vecinatati va respecta legislatia in vigoare dar si conditionarile din avizul de oportunitate referitoare la modernizarea str.Aviasan.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z. ȘI DATE STATISTICE

În scopul întocmirii prezentei lucrări au fost cercetate o serie de surse documentare, referitoare la stadiul actual de dezvoltare al comunei Vânători și propuneri de perspectivă

- Planul de amenajare a Teritoriului Național (PATN), elaborat de URBANPROIECT între anii 1994 – 1997 – Secțiunile : I – Căi de comunicație; II – Apa; III – Zone naturale și construite protejate; IV – Rețeaua de localități.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Galați elaborat de URBANPROIECT între anii 1995 – 1996.
- Date statistice de la Centrul Național de Statistică și Comisia Județeană de Statistică și Anuarele statistice.
- Planul Urbanistic General si Regulamentul de Urbanism Local al Comunei Vanatori, Judetul Galati aprobat cu HCL nr.34/2008.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal.
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.
- Codul civil (Monitorul Oficial nr.505/15.07.2011).

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al Ministrului Apelor, Padurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.
- OUG 195/2000 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Regulament Local la H.C.L. nr.7/18.02.2021.
- P.U.Z. – Construire două hale și sediu administrativ în extravilanul comunei Vanatori – aprobat cu H.C.L. al Comunei Vanatori nr.19/29.07.2011.
- P.U.Z. – Construire hala producție, platforme betonate și dotare cu utilaje de producție – aprobat cu H.C.L. al Comunei Vanatori nr.29/29.06.2018.
- Plan topografic al zonei studiate.
- Studiu geotehnic al zonei studiate.

1.3.2. DATE STATISTICE

Nu este cazul.

1.3.3. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În zona adiacentă amplasamentului studiat, același beneficiar, S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A., a mai realizat și alte investiții cu același profil (hale producție și sediu firmă), introducând terenurile aferente acestor investiții în intravilan în baza H.C.L. nr.19/29.07.2011 și H.C.L. nr.29/29.06.2018.

Drumul de acces în indiviziune studiat în prezentul P.U.Z. deservește în întregime toate cele patru proprietăți ale beneficiarului S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A., asigurându-se astfel și accesul la DN26.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Comuna Vanatori este situată în partea de nord a județului Galați și are în componența sa : sat Vanatori, sat Costi și sat Odaia Manolache.

Comuna Vanatori se învecinează la nord cu Comuna Tulucești, la sud și est cu Municipiul Galați și la vest cu Comuna Smardan.

În relansarea dezvoltării comunei Vânători sunt luați în calcul următorii factori:

- Valoarea economică, importanța deținută de agricultură, care continuă să asigure un procent important din locurile de muncă;
- Integrarea sectorului zootehnic cu cel vegetal constituind o cerință esențială a valorificării potențialului funciar de care dispune comuna;

- Prelucrarea produselor agricole, vegetale și animaliere ca o activitate finanțatoare de locuri de muncă;
- Atragerea unor investiții pentru prestări servicii care să asigure locuri de muncă;
- Diminuarea sporului negativ migratoriu și retragerea populației în stabilirea domiciliului în comună.

2.1.2. ELEMENTE DE IDENTIFICARE ȘI CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul studiat se afla în extravilanul Comunei Vanatori, în partea de nord a satului Costi și are următoarele vecinătăți:

- la Nord – proprietate particulară;
- la Sud – teren proprietate particulară cu nr. cad. 107169;
- la Est – terenuri proprietate S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.;
- la Vest – str. Aviasan.

Cele două amplasamente ale obiectivelor propuse sunt deservite de un drum în indiviziune cu acces în DN26 și în str. Aviasan.

Teritoriul comunei Vânători dispune de oferta naturală favorabilă dezvoltării agriculturii ca funcție economică cu profil complex (producția vegetală și creșterea animalieră). Favorabilitatea naturală a terenurilor acestei comune este scoasă în evidență de varietatea mare de culturi : grâu, secară, floarea-soarelui, sfeclă de zahăr și variate legume. Pe teritoriul comunei s-au executat lucrări de irigații și desecări, amenajări ce au redat circuitului agricol un aport însemnat de teren.

Având în vedere obiectivul prioritar al perioadei următoare – organizarea și consolidarea producției agricole vegetale și animale în raport cu cerințele economiei de piață, principalele propuneri evidențiate prin P.U.G. sunt :

- organizarea unor exploatări viabile și asigurarea de servicii corespunzătoare;
- îmbunătățirea drumurilor de exploatare agricolă;
- stoparea declinului efectivelor de animale;
- măsuri de prevenire a degradării solurilor;
- fertilizarea terenurilor agricole cu îngrășăminte chimice;
- îmbunătățirea gradului de dotare cu mijloace mecanice și înnoirea parcului de mașini și utilaje;
- organizarea de activități legate de achiziționarea produselor de la producători și de valorificare și prelucrare a acestora;
- extinderea sistemului de irigații;
- stabilirea unei structuri normale a culturilor agricole;
- respectarea zonării producției, favorabile sporirii acesteia, fără cheltuieli materiale suplimentare.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin măsurile care se iau în mod constant, ținta finală a acestora este valorificarea potențialului de dezvoltare a comunei și relansarea economico-socială a acesteia prin utilizarea unui sistem diversificat a resurselor materiale locale și asigurarea în continuare de noi amplasamente pentru locuințe și obiective cu caracter comercial și de prestări servicii.

Potentialul de dezvoltare al zonei studiate poate crește și prin introducerea următoarelor intervenții :

- reglementarea indicatorilor urbanistici;
- adăugarea de funcțiuni noi;
- extinderea echipării tehnico-edilitare;
- modernizarea circulației existente pe drumul de acces în indiviziune cu un carosabil de 5,50 m lățime și trotuare de 0,75 m lățime de-o parte și de alta.
- Modernizarea tramei strazii Aviasan.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Satul Costi este situat în partea de sud a Comunei Vanatori și în vecinătatea apropiată a Municipiului Galați. Accesul către acest sat se face prin DN26.

Suprafața studiată pentru realizarea obiectivelor propuse și totodată introducerea acestora în intravilan se află în partea de vest a intravilanului existent (TRUP I1 și EXTINDERE TRUP I1) aprobat cu H.C.L. nr.19/29.07.2011 și H.C.L. nr.29/29.06.2018 având același beneficiar – S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.

Se propune ca această suprafață studiată în prezentul P.U.Z. de 21.988,00 mp să poarte denumirea de **EXTINDERE TRUP I1 – ETAPA a 2-a**.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Zona studiată se află în partea de nord a satului Costi.

Accesul carosabil la amplasamentul în cauză se face printr-un drum în indiviziune cu lățimea de 6,00 m și cu acces în DN26.

Trebuie să menționăm că în ultimii 10 ani, de-a lungul DN26, în zona de extravilan a satului Costi, s-au realizat o multitudine de construcții cu caracter comercial și de prestări servicii. Toată această dezvoltare este favorizată și de apropierea (cca. 6 km) de Municipiul Galați.

Un al doilea acces carosabil la amplasament este posibil și din str.Aviasan existentă în partea de vest a amplasamentului studiat.

Comuna Vânători este traversată de DN26 care asigură legătura cu Galați – Tg.Bujor (se află la est de extravilanul satului Costi).

Apele de suprafață de pe teritoriul comunei Vânători fac parte din bazinul hidrografic al râului Prut.

Rețeaua hidrografică din zona comunei este formată din râul Prut la limita estică a teritoriului administrativ, râul Chineja, afluent al Prutului, Valea lui Manolache și alte văi cu debite reduse și în regim nepermanent. Aceste ape fac parte din bazinul hidrografic Siret.

Lacul Brateș se află în partea de est a comunei, în zona satului Costi, pe cursul râului Prut și are un volum de acumulare de 45 mil. m.c., un volum corespunzător nivelului normal de retenție de 30 mil. m.c. și o suprafață de 2111 ha.

În privința apelor de suprafață, în conformitate cu STAS 4706/88, râul Prut se încadrează în categoria a II-a de calitate, iar pârâul Chineja este tot în categoria a II-a de calitate.

Comuna Vanatori si satele adiacente beneficiaza de retea de apa potabila si este in curs de realizare o retea de canalizare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.

Relieful – Teritoriul administrativ al comunei Vânători se află în partea sudică a Câmpiei Covurlui, la interferența cu Câmpia Siretului Superior. Câmpia Covurlui, care ocupă cea mai mare parte a teritoriului județului Galați, continuă spre sud platourile mai înalte ale podișului, prezentându-se în această zonă sub forma unei câmpii tabulare, de origine fluvio-lacustră, nefragmentată, acoperită cu depozite loessoide, fiind formată dintr-o asocieră de terase cu altitudini de 80-90 și 50-60 metri.

Amplasamentul studiat se situează pe zona câmpiei medii având cota generală topo de cca.70,80.

Condiții geologice și geotehnice – intravilanul comunei Vânători și a localităților aferente este situat în zona câmpiei înalte, în care se găsesc depozite loessoide (PSU) de categoria „B”. Amplasarea și fundarea unor noi construcții se va face în concordanță cu prevederile „Normativului P7-92”, care au ca scop prevenirea degradărilor construcțiilor datorită tasării terenului în cazul umezirii accidentale din infiltrații, pierderi de ape din conducte, irigații, etc.

Comuna Vânători face parte din zona seismică C având coeficientul seismic $K_s = 0,32$ și perioada de colț $T_c = 1,5$ sec.

Condiții hidrografice – situația hidrografică este constituită din câteva pâraie, parțial având cursuri nepermanente și care străbat teritoriul comunei pe direcția nord-sud. Astfel, sunt de menționat: pârâurile Valea lui Manolache, Valea Cânepii și Valea Mare (în partea de vest și nord-vest a comunei), afluenți ai râului Mălina, care se varsă în limanul fluviatil cu același nume (Mălina) al Siretului; pârâul Calica sau Cătușa, tot afluent al Siretului, care străbate satul Costi și se varsă în balta Cătușa, aflată pe teritoriul municipiului Galați.

Clima – teritoriul comunei Vânători, ca de altfel întreg teritoriul județului Galați, aparține sectorului de climă temperat-continentală. Zona de sud a județului, în care se situează și comuna Vânători, se caracterizează prin valori ale elementelor climatice ceva mai ridicate decât în restul teritoriului, această zonă fiind delimitată de izoterma anuală de 10° . Amplitudinea temperaturilor medii lunare este ridicată, de $25,7^\circ$, determinată de influența masivă a maselor de aer din nord-est.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE , ÎN CADRUL ZONEI :

Amplasamentul studiat comunica cu drumul național DN26 printr-un drum de acces în indiviziune în stare bună de exploatare prin grija beneficiarului, S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A. Acest drum de acces în indiviziune deserveste toate proprietățile aferente acestuia și au același beneficiar, S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.

Amplasarea obiectivelor cu acces direct la DN26 s-a făcut la distanțe de protecție normate față de acest drum național întrucât în această zonă de protecție urmează a se realiza două artere de colectare care să asigure circulația locală.

Accesul carosabil la terenul studiat se face printr-un drum în indiviziune cu lățimea de 6,00 m și cu acces în DN26 dar și prin str.Aviasan, aflata la vest de terenul studiat care la ora actuală are o lățime de 4,00 m.

Greutăți în fluenta circulației :

- Drumurile de acces (drumul de acces în indiviziune până la DN26 și str.Aviasan) sunt dimensionate necorespunzător pentru o circulație cu două sensuri și fără trotuare.

Necesități de modernizare a traseelor existente :

- Pe toată suprafața zonei de studiu se remarcă necesitatea modernizării spațiului destinat circulațiilor carosabile și pietonale.
- Circulația auto și pietonală necesită reprofilare și realizarea îmbracamintii rutiere adecvate.

Priorități :

- Modernizarea și supralargirea arterelor de circulație carosabile cuprinse în terenul studiat.
- Realizarea de trotuare pietonale.
- Realizarea rigolelor de colectare a apelor meteorice de-a lungul arterelor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Prin prezentul P.U.Z. suprafața intravilanului existent al comunei Vanatori se va mări cu 21.988,00 mp (2,1988 ha). Integrarea terenului propus în cadrul intravilanului Comunei Vanatori, Sat Costi se va face cu ușurință întrucât terenul în cauză este adiacent intravilanului existent.

Principala funcțiune a zonei studiate este : activități cu profil special.

Sunt permise activități cu caracter militar și special și funcțiunile complementare acestora.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Folosința actuală : teren extravilan – categoria de folosință curți construcții pentru întregul teren studiat.

Destinatia admisa : anexe gospodaresti ale exploatarei agricole precum si constructii si amenajari speciale (pentru amplasamentul din partea sud a terenului studiat de 11.823,00 mp – TRUP F – UTR 31 – zona cu destinatie speciala).

Tipurile de subzone functionale DS – subzone existente cu terenuri pentru activitati cu caracter militar si special.

Utilizari permise in zona DS – sunt permise activitati cu caracter militar si special si functiunile complementare acestora.

Funcțiunea dominantă a zonei : activitati cu profil special.

Funcțiuni complementare ale zonei :

- Ferme Agricole;
- Locuinte de serviciu;
- Accese pietonale si carosabile;
- Retele tehnico – edilitare.

Terenul studiat cuprinde suprafete apartinand beneficiarului, S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Construirea pe parcelele care au generat prezentul PUZ va fi reglementată în funcție de POT, CUT, regimul de înălțime și amplasare față de limitele parcelelor.

Terenul studiat nu cuprinde fond construit definitivat ceea ce va duce la stabilirea indicilor P.O.T si C.U.T. in partea de reglementari urbanistice.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

In zona de est a terenului studiat, acelasi beneficiar detine alte doua hale de productie si un sediu firma. In urma propunerii obiectivelor pe terenul studiat se va asigura o continuitate atat din punct de vedere functional cat si architectural.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI

Pe terenul studiat se propune realizarea unui centru agrement si SPA ce urmeaza a crea conditii de relaxare si refacere fizica a salariatilor beneficiarului si nu numai.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat nu prezinta spatii verzi amenajate ci doar spatii vezi crescute spontan.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

Nu este cazul.

2.5.8. PRINCIPELE DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situatiei existente facute în acest capitol, prin propunerea de realizare a noilor obiective, se desprind urmatoarele probleme ce trebuiesc rezolvate:

- lipsa alimentarii cu apa potabila in sistem centralizat si a canalizarii;
- drumuri insuficient dimensionate;
- lipsa alimentarii cu gaze naturale;

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Situația existentă

Rețele de apă

Alimentarea cu apă se va rezolva prin racordare la gospodăria de apă a investiției din partea de est a terenului studiat.

Rețele de canalizare

Evacuarea apelor uzate se va face prin intermediul unor bazine vidanjabile.

Rețele electrice

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordare la postul de transformare realizat la investiția existentă în partea de est a terenului studiat. În general, noua investiție va beneficia de rețelele edilitare realizate pentru investițiile existente în partea de est și care funcționează la parametri proiectați și care poate prelua și necesitățile edilitare ale noilor propuneri.

Rețele gaze

Investitiile aceluiași beneficiar, adiacente DN 26, sunt racordate la rețeaua de gaze, iar noile obiective pot beneficia de consumul de gaze prin racordarea la rețeaua ce alimentează aceste investiții existente în partea de est a terenului studiat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul studiat în prezentul P.U.Z. nu include nicio arie de protecție sau situri de importanță comunitară și nici nu există ecosisteme ce ar trebui conservate.

Obiectivele propuse a se realiza pe terenul studiat vor respecta normele și normativele referitoare la respectarea calității aerului, apei, solului și subsolului cât și cele referitoare la managementul deșeurilor.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu prevederile art.37 din Ordinul MDRT nr.2701/30.10.2010 cu privire la elaborarea metodologiei de informare și consultare a publicului referitor la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, informarea publicului se va face cu privire la intenția de elaborare a prezentei documentații P.U.Z.

Realizarea investiției va avea un impact economico – social pozitiv prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin crearea de noi locuri de muncă pentru populația din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate arată că pot fi realizate obiectivele propuse pe terenul studiat în prezentul P.U.Z.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-lui

Prezenta documentație P.U.Z. s-a realizat în concordanță cu prevederile din Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism Local al Comunei Vanatori, Județul Galați aprobat cu HCL nr.34/2008.

Terenul studiat se afla situat in Trup F, UTR 31 pentru care sunt prevazute urmatoarele reglementari :

- Zona pentru destinatie speciala;
- Subzona functionala DS – subzona existenta cu terenuri cu caracter militar si special.
- Functiunea dominanta a zonei : activitati cu profil special.
- Functiuni complementare ale zonei : ferme agricole, locuinte de serviciu, accese pietonale si carosabile, retele tehnico – edilitare.

Prin prezentul P.U.Z. terenul studiat va purta denumirea de **Extindere Trup I1 – Etapa a 2-a** si se stabilesc noile reglementari urbanistice, utilizari functionale, drumurile ce deservesc zona si traseele de deservire a utilitatilor :

- Zona de activitati de productie si servicii.
- Zona cai de comunicatie.
- Zona spatii verzi.

FUNCTIUNI ADMISE

Utilizari admise :

- activitati de productie si depozitare;
- constructii administrative aferente activitatilor de productie;
- servicii conexe activitatilor de productie;
- constructii de agrement;
- alimentatie publica si servicii;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- spatii verzi;
- perdele de protectie.

Functiuni existente si mentinute :

- ferme agricole;
- locuinte de serviciu;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico – edilitare.

Utilizari interzise :

- localizarea unitatilor ce nu se inscriu in profilul zonei sau pot perturba buna functionare a acesteia.

INDICI URBANISTICI

ZONA ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI SERVICII

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor :

Inaltimea maxima a noilor obiective va fi de 20,0 m la coama (atic fata de cota ± 000), echivalentul regimului de inaltime P+5E.

Procentul maxim de ocupare a terenului

REGIM DE CONSTRUIRE	POT
P+5E	50%

Coefficientul maxim de utilizare a terenului

REGIM DE CONSTRUIRE	CUT
P+5E	2,5

INDICI URBANISTICI

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0%	50,00%
C.U.T.	0	2,5
H cornisa	0	+18,00 m
H max.	0	+20,00 m
Rh	0	P+5E

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea zonei prin construirea de noi obiective de producție și servicii propuse, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți în zonă.

Colectarea apelor și evacuarea apelor pluviale de pe suprafața incintei se efectuează prin sistematizarea verticală a terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat în prezentul P.U.Z. comunica printr-un drum în diviziune cu DN26. Acest drum ca și str.Aviasan aflată în partea de vest a terenului studiat se propune a fi modernizate.

Prin prezentul PUZ se propune ca drumul de acces în diviziune existent să se modernizeze : prin asfaltare lărgire, realizând acces carosabil la terenurile ce au generat prezentul P.U.Z. și fluidizând circulația în zonă iar lățimea străzii va fi de 5,50 m cu trotuare pietonale de 0,75 m lățime pe ambele părți.

Deasemenea se propune supralargirea strazii Aviasan cu aceeași trama stradala ca și drumul în diviziune cu acces în DN26, respectându-se astfel și prevederile din Regulament Local la H.C.L. nr.7/18.02.2021.

Profilele transversale ale celor două strazi, atât cel existent ca și cel propus, sunt detaliate în planșa de reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

Se va asigura parcare necesară în interiorul parcelelor în conformitate cu legislația în vigoare și funcțiunile propuse astfel :

- Pentru terenul în suprafața de 8.000,00 mp – cu C.U. nr.450/13.11.2020 – se va asigura conform R.L.U. din prezentul P.U.Z. un loc de parcare la 200,0 mp activități realizate pe o suprafața desfășurată mai mare de 1000,00 mp :
3.540,0 mp : 200,00 mp = 18 locuri de parcare
Au fost prevăzute în total 30 de locuri de parcare.

- Pentru terenul in suprafata de 11.823,00 mp – cu C.U. nr.336/12.07.2021 – se va asigura conform R.L.U. din prezentul P.U.Z. un loc de parcare la 200,0 mp activitati realizate pe o suprafata desfasurata mai mare de 1000,00 mp :
3.870,0 mp : 200,00 mp = 20 locuri de parcare
Au fost prevazute in total 30 de locuri de parcare pentru zona halei de productie.
- Pentru centrul de agrement si SPA se estimeaza un numar maxim de 200 de utilizatori pentru care se va stabili un loc de parcare la 10 – 30 de utilizatori.
Au fost prevazute 30 de locuri de parcare pentru zona de agrement si SPA.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Terenul studiat prin prezentul P.U.Z. va purta denumirea **EXTINDERE TRUP I1 – ETAPA a 2-a.**

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT – EXISTENT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	P.O.T. %
DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	19.823,00	90,15
PS – ZONA ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI SERVICII	0,00	0,00
CR – ZONA CAI DE COMUNICATIE Carosabile+parcari Pietonale	2.165,00	9,85
	0,00	0,00
SV – ZONA SPATII VERZI	0,00	0,00
TOTAL	21.988,00	100,00

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT – PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE	PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	P.O.T. %
DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	0,00	0,00
PS – ZONA ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI SERVICII	7.051,00	32,00
CR – ZONA CAI DE COMUNICATIE Carosabile+parcari Pietonale	7.235,00	32,90
	365,00	1,65
SV – ZONA SPATII VERZI	7.337,00	33,45
TOTAL	21.988,00	100,00

BILANT TERITORIAL –**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PLATFORME BETONATE SI
DOTARE CU UTILAJE DE PRODUCTIE (conform C.U. nr.450/2020)**

Categoria de referință	Existent	Propus	Procent % din suprafața studiată
Suprafață teren	8.000,00 mp	8.000,00 mp	100%
Suprafață construită	-	3.180,00 mp	39,75%
Suprafață desfășurată	-	3.540,00 mp	-
Trotuare, platforme, alei Parcaje	-	1.000,00 mp + 250,00mp = 1.250,0 mp	15,60% 30 locuri de parcare
Spatii verzi	-	3.570,00 mp	44,65%
P.O.T.	0,00%	39,75%	-
C.U.T.	0,0	0,44	-
Regim de inaltime	-	P+2Ep	-

BILANT TERITORIAL –**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CENTRU AGREMENT SI SPA
(conform C.U. nr.336/2021)**

Categoria de referință	Existent	Propus	Procent % din suprafața studiată
Suprafață teren	11.823,00 mp	11.823,00 mp	100%
Suprafață construită	-	3.676,00 mp	31,10%
Suprafață desfășurată	-	5.054,00 mp	-
Trotuare, platforme, alei Parcaje	-	2.805,00 mp + 650,00mp = 3.455,0 mp	29,20% 60 locuri de parcare
Spatii verzi	-	4.692,00 mp	39,70%
P.O.T.	0,00%	31,10%	-
C.U.T.	0,0	0,42	-
Regim de inaltime	-	P+2Ep si P+1E	-

Ac = 2.978,00 mp (hala) + 698,00 mp (SPA) = 3.676,00 mp

Ad = 3.870,00 mp (hala) + 1.184,00 mp (SPA) = 5.054,00 mp

Trotuare, platforme, alei = 2.100,00 mp (hala cu 1.040,00 mp platforma betonata cf.CU nr.217/11.05.2021) + 705,00 mp (SPA) = 2.805,00 mp

Parcaje = 250,00 mp (hala) + 400,00 mp (SPA) = 650,00 mp

Nr. locuri de parcare = 30 (hala) + 30 (SPA) = 60 locuri de parcare

3.5.1. CATEGORII DE INTERVENȚII URBANISTICE PE FUNCȚIUNI.

Terenul studiat în P.U.Z. în suprafața de 21.988,00 mp (inclusiv drumul în indiviziune) se propune a fi introdus în intravilan – EXTINDERE TRUP II – ETAPA a 2-a.

Modernizarea circulației :

Str.Aviasan și drumul în indiviziune se propun a fi modernizate în concordanță cu H.C.L. nr.7/18.02.2021.

Vor fi modernizate intersecțiile drumului în indiviziune cu str.Aviasan și DN26.

3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

Se vor extinde rețelele edilitare existente la DN26 pe drumul în indiviziune. Se va urmări și introducerea unei canalizări centralizate pe drumul în indiviziune pentru obiectivele din această zonă.

3.6.1. Alimentare cu apă

Până la extinderea rețelei de apă din DN26, alimentarea cu apă a obiectivelor propuse se va face prin racordare la rețelele existente în zonă.

3.6.2. Canalizare

Până la realizarea unei canalizări centralizate, evacuarea apelor uzate a obiectivelor propuse se va face în bazine vidanjabile.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Până la extinderea rețelei electrice, alimentarea cu curent electric a obiectivelor propuse se va face prin racordare la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Până la extinderea rețelei de gaze naturale din DN26, alimentarea cu gaze se va face prin racordare la rețeaua de gaze existentă în zonă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Obiectivele nou propuse pe terenul studiat nu aduc niciun fel de prejudicii mediului înconjurător : nu există surse de poluare a aerului, a apei, a solului și subsolului.

Zgomotele și vibrațiile sunt încadrate în limitele admise.

Deseurile sunt gestionate corespunzător prin depozitare controlată, sortare prealabilă, re folosire, evacuare prin firme de specialitate pe baza de contract.

Conform R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. – 1 arbore plantat la 500,00 mp – numărul de arbori propus pentru plantare este :

- Pentru terenul în suprafața de 8.000,00 mp – cu C.U. nr.450/13.11.2020 – s-a propus plantarea a 16 arbori.
- Pentru terenul în suprafața de 11.823,00 mp – cu C.U. nr.336/12.07.2021 – s-a propus plantarea a 25 arbori.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat în prezentul P.U.Z. reprezintă teren aflat în totalitate în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.

3.8.2. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI

Terenul studiat în prezentul P.U.Z. este în totalitate proprietatea beneficiarului S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.

Trama stradala noua a drumului în indiviziune existent, care va deservi zona se propune a trece în domeniul public de interes local.

Pentru modernizarea strazii Aviasan, aflata în partea de vest a terenului studiat se propune a trece în domeniul public de interes local un lot de teren evidentiat în plansa – Regimul juridic al terenurilor.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluziile preluate din prevederile P.U.G.-ului se materializează în prezentul P.U.Z. astfel :

- Extinderea actualului intravilan în conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 13371/23.09.2021;
- Asigurarea unor construcții moderne cu o plastică arhitecturală în armonie cu cele existente, fapt benefic pentru comuna Vânători;
- Se respectă prevederile din P.U.G. aprobat pentru comuna Vânători care indică extinderea în continuare a perimetrului constructibil și armonizarea cu activitatea existentă în zona;
- Respectarea condițiilor de mediu pentru zona propusă a fi extinsă;

Prezentul P.U.Z. urmează să fie supus avizării legale din partea factorilor interesați, după care odată aprobat el capătă valoare juridică constituindu-se în instrument de lucru al administrației publice locale.

Întocmit,
arh.Durbaca Liviu – Cezar

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.G.U.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.G.U.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE R.G.U.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT – P.U.Z. (R.L.U.)**

I Dispoziții generale

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor stabilite prin prezentul P.U.Z.

Normele cuprinse în prezentul R.L.U. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele suprafeței de teren studiate.

R.L.U. aferent prezentei documentatii P.U.Z. comuna Vânători detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.2 Baza legală a elaborării

R.L.U. detaliază prevederile P.U.Z. în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate și are la baza următoarele acte normative : este elaborat cu respectarea Legii nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

- Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea de Guvern nr.525/1996;
- Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.07.2000.
- Reglementări cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, proiect nr.622/2005, aprobat prin HCL nr. 34/30.12.2008.
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr.265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.
- Codul civil (Monitorul Oficial nr.505/15.07.2011).
- Regulament Local la H.C.L. nr.7/18.02.2021.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde reglementări obligatorii pentru realizarea construcțiilor pe terenul studiat în prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Terenul studiat a fost generat de propunerea de realizare a obiectivelor : „Construire hale productie, platforme betonate, dotare cu utilaje de producție si centru agrement si SPA in extravilanul Comunei Vânători, Sat Costi” pentru care s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr.13371/23.09.2021 din Partea Primariei Comunei Vanatori.

In urma zonificarii functionale a terenului studiat in prezentul P.U.Z., Regulamentul Local de Urbanism stabileste reglementari specifice pentru fiecare zona functionala in parte.

Terenul studiat, cuprins in prezentul P.U.Z. este teren apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea unei persoane juridice (S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

- ❖ Pe terenul studiat în prezentul P.U.Z. „Construire hale productie, platforme betonate, dotare cu utilaje de producție si centru agrement si SPA in extravilanul Comunei Vânători, Sat Costi” (situat în extravilanul Comunei Vanatori, proprietar S.C. DMT MARINE EQUIPMENT S.A.) este permisa autorizarea construirii conform Legii 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.
- ❖ Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu impact negativ asupra mediului.
- ❖ Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- ❖ Fiecare obiectiv propus, indiferent de activitatea sa, va fi dotat cu recipiente pentru colectarea selectiva a deseurilor.
- ❖ Operatorul de salubritate care va avea ca arie de deservire zona aferentă PUZ trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- ❖ Pana la extinderea rețelei de canalizare in zona de studiu a prezentului P.U.Z., colectarea apelor uzate se va face prin racordarea la bazine vidanjabile etanse amenajate in incinta fiecarui obiectiv propus.
- ❖ Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separate de cel al apelor uzate menajere si industriale.
- ❖ Se vor realiza spatii verzi in procentul admis pentru fiecare zona functionala.
- ❖ Autorizarea executării construcțiilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Vânători se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 și a Legii nr.18/1991, având procente maxime de ocupare a terenului și având obținut și acordul de mediu emis de autoritatea competentă și după aprobarea prezentului P.U.Z. de către autoritățile competente.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :

- ❖ Dreptul de construire prin schimbarea regimului juridic al terenului va trebui sa asigure caile de acces aferente.

- ❖ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile aflate în zona de siguranță a rețelelor edilitare se va face în conformitate cu legislația în vigoare și cu acordul detinatorilor de rețele.
- ❖ Este interzisă realizarea de construcții pe terenurile prevăzute pentru lărgirea străzilor, pentru realizarea de noi circulații pietonale.
- ❖ Dreptul de construire poate fi condiționat/respins de către autoritatea publică competentă, indiferent de prevederile actualului R.L.U. dacă se constată :
 - Prezența unor situri arheologice.
 - Încălcarea normelor de protecție a mediului.
 - Existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.
- ❖ Pentru comuna Vânători și satele adiacente, zonele de protecție împotriva riscurilor naturale sunt zonele supuse eroziunii apelor râurilor interioare și rupturilor taluzurilor în zona lacului Brateș. Identificarea acestor zone este realizată prin P.U.G. iar prezentul teren studiat nu figurează printre acestea.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

- ❖ Regimul de construire al obiectivelor propuse în prezentul P.U.Z este regim izolat.
- ❖ Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcției), se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil care decurg din servituțiile de vedere, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, precum și cele prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- ❖ Este obligatorie asigurarea accesului carosabil pentru terenul studiat.
- ❖ Accesul carosabil trebuie să permită intervenția mașinilor de stingere a incendiilor.
- ❖ Fiecare obiectiv are prevăzut propriul spațiu de parcare care asigură numărul de locuri conform legislației în vigoare în funcție de destinație și capacitate.
- ❖ Accesul la terenul studiat se va realiza din drumul de acces în indiviziune cu legătura directă în DN 26, sau în str. Aviasan.
- ❖ Atât drumul în indiviziune cât și str. Aviasan vor fi reabilitate conform profilelor stradale propuse.

Accese pietonale

- ❖ Atât drumul în indiviziune cât și str. Aviasan vor fi dotate cu trotuare de acces pietonal.
- ❖ Accesele pietonale în interiorul terenului studiat și în cadrul obiectivelor propuse se va organiza conform legislației în vigoare.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

- ❖ Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
- ❖ La realizarea de rețele edilitare în zona studiată în cadrul PUZ se va respecta legislația în vigoare și acordul fiecărui detinator de utilitate.
- ❖ Este prevăzută extinderea rețelelor edilitare pe drumul de acces în indiviziune.

- ❖ Este obligatorie racordarea noilor obiective la toate utilitățile disponibile în zonă.
- ❖ Alimentarea cu apă se va rezolva prin racordare la rețelele existente în zona.
- ❖ Evacuarea apelor uzate se va face prin intermediul unor bazine vidanjabile.
- ❖ Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua de distribuție existentă în zona.
- ❖ Alimentarea cu gaze se va face prin racordare la rețeaua de gaze existentă în zona.
- ❖ Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile plantate.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- ❖ Este obligatorie elaborarea unei documentații de tip P.U.Z. în cazul parcelarilor rezultate din diviziunea unui teren în mai mult de 4 parcele, conform Legii 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ❖ Divizarea unei parcele în 2 parcele este permisă numai dacă ambele parcele finale îndeplinesc condițiile de construibilitate.
- ❖ Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate privind suprafața minimă a terenului pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate; parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât suprafața minimă a terenului) pot deveni construibile prin elaborarea unei documentații de urbanism tip P.U.D.
- ❖ Construirea pe parcelă va fi reglementată în funcție de destinațiile obiectivelor.
- ❖ Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

2.7 Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuire

- ❖ Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat.
- ❖ În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcelă în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- ❖ Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către drum cât și cea către vecini, în conformitate cu prevederile din Noul Cod Civil.
- ❖ Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din materiale plastice.
- ❖ Încinta va fi împrejmuirea cu garduri metalice dotate cu porți de intrare pentru persoane și pentru autovehicule. Detalii pentru aceste lucrări vor fi arătate în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construcții.

III Zonificare funcțională

3.1 Unități și subunități funcționale

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Vanatori, terenul studiat se încadrează în extravilanul Comunei Vanatori, Sat Costi, TRUP F, U.T.R.31 – zonă pentru destinație specială.

Suprafața totală a terenului studiat prin prezentul P.U.Z. este de 21.988,00 mp și va purta denumirea de **EXTINDERE TRUP II – ETAPA a 2-a.**

În planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională sunt identificate zonele funcționale în terenul studiat și delimitarea acestora :

PS – zona activități de producție și servicii

CR – zona cai de comunicație

SV – zona spații verzi

Pentru fiecare zonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

Utilizare funcțională

Art.1 Utilizări admise

Art.2 Utilizări admise cu condiționări

Art.3 Utilizări interzise

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Art.4 Caracteristici ale parcelelor

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

Art.8 Circulații și accese

Art.9 Staționarea autovehiculelor

Art.10 Înălțimea maximă a clădirilor

Art.11 Aspectul exterior al construcțiilor

Art.12. Echiparea edilitară

Art.13 Spații libere și spații plantate

Art.14 Împrejmuiri

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

Art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art.6 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

PS - ZONA ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII

Utilizare funcțională

Art.1 Utilizări admise

- Activități de producție și depozitare
- Servicii conexe activităților de producție
- Activități comerciale (inclusiv materiale de construcții), showroom-uri
- Construcții administrative și birouri
- Alimentație publică și servicii
- Construcții de agrement și întreținerea sănătății
- Locuințe de serviciu

- Accesuri pietonale si carosabile
- Parcaje
- Constructii aferente echipamentelor edilitare
- Spatii verzi
- Perdele de protectie

Funcțiuni existente si mentinute :

- Unitati agrozootehnice
- Gospodarie comunala

Art.2 Utilizări admise cu condiționări

- Sunt permise activitatile agrozootehnice numai daca nu sunt necesare zone de protectie sanitara ce ar impiedica activitatile alaturate

Utilizări interzise

- Art.3 Este interzisa orice activitate ce nu se inscrie in utilizarile admise si care ar impiedica functionarea zonei

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Art.4 Caracteristici ale parcelelor

- Se considera construibile parcelele cu minim 1000,0 mp (latura la strada de minim 15,0 m).
- Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin comasare sau prin elaborare de documentatii P.U.D.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea fata de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus in cazul arterelor supuse largirii se va face astfel : constructiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 m fata de calea de circulatie.

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

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Noului Cod Civil.

Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- Distanța între cladiri va fi egala cu jumătate din înaltimea maxima a celei mai înalte daca procesul tehnologic nu impune alte distante.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate daca fatadele opuse nu prezinta ferestre pentru activitati permanente sau accesul in cladire.

Art.8 Circulații și accese

- Toate parcelele trebuie sa aiba acces carosabil asigurat.
- Pentru activitatile productive care necesita transportul cu vehicule mari se vor asigura spatii de stationare/asteptare in interiorul parcelei.

Art.9 Staționarea autovehiculelor

Se va asigura numarul minim de parcare pentru fiecare parcela astfel :

Constructii administrative si birouri :

- Minim 1 loc de parcare la 10 – 30 salariati, 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze.

Constructii comerciale :

- Pentru clienti 1 loc de parcare la 200,0 mp arie desfasurata a constructiei cu suprafata desfasurata pana in 400,0 mp si spatii de parcare pentru personal.
- Pentru clienti 1 loc de parcare la 100,0 mp arie desfasurata a constructiei cu suprafata desfasurata intre 400,0 mp – 600,0 mp si spatii de parcare pentru personal.
- Pentru clienti 1 loc de parcare la 50,0 mp arie desfasurata a constructiei cu suprafata desfasurata intre 600,0 mp – 2000,0 mp si spatii de parcare pentru personal.
- Pentru clienti 1 loc de parcare la 40,0 mp arie desfasurata a constructiei cu suprafata desfasurata de peste 2000,0 mp si spatii de parcare pentru personal.

Constructii si amenajari de agrement :

- Minim 1 loc de parcare la 10 – 30 persoane (in functie de capacitatea constructiei).

Constructii industriale :

- 1 loc de parcare la 25,0 mp pentru activitati realizate pe o suprafata desfasurata cuprinsa intre 10,0 – 100,0 mp.
- 1 loc de parcare la 150,0 mp pentru activitati realizate pe o suprafata desfasurata cuprinsa intre 100,0 – 1000,0 mp.
- 1 loc de parcare la 200,0 mp pentru activitati realizate pe o suprafata desfasurata pe mai mare de 1000,0 mp.

Locuinte de serviciu :

- 1 loc de parcare pentru o locuinta.

Pentru constructii cu destinatii mixte se va lua in considerare destinatia cu numarul cel mai mare de locuri de parcare.

Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor

- P + 5E (Hmax = 20,0 m, Hcornisa = 18,0 m)

Art.11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Obiectivele nou propuse se vor incadra si armoniza cu arhitectura si profilul zonei.

Art.12 Echiparea edilitară

- Obiectivele nou propuse vor fi racordate in totalitate la rețeaua de utilitati.

Art.13 Spații libere și spații plantate

- Spațiile plantate vor ocupa minim 10% din suprafata parcelei.
- In cazul activitatilor ce pot perturba activitati invecinate, este obligatorie crearea unei plantatii de protectie.

Art.14 Împrejmuiri

- Împrejmuirile la strada vor avea inalțima maxima de 2,0 m pe un soclu de 0,60 m; se recomanda dublarea imprejmuirii stradale cu gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 50%

Art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CR - ZONA CAI DE COMUNICATIE

Str.Aviasan si drumul in indiviziune se propun a fi modernizate conform profilelor stradale propuse in planșa de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Vor fi modernizate intersectiile drumului in indiviziune cu str.Aviasan si DN26.

Utilizare functionala

Art.1 Utilizări admise

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale

Art.2 Utilizări admise cu condiționări

- Pentru toate obiectivele propuse se vor obtine avizele si acordurile necesare conform legislatiei in vigoare.

Art.3 Utilizări interzise

- Se interzic orice activitati care contravin bunei functionarii a zonei.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Art.4 Caracteristici ale parcelelor

- Conform planșei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform planșei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

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

- Conform planșei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- Conform planșei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.8 Circulații și accese

- Se considera construibile parcelele ce au acces carosabil direct la un drum public de minim 3,5 m.
- Pentru amenajarea acceselor carosabile la drumurile publice se va solicita avizul administratorului drumului.
- Amenajarea acceselor carosabile la drumurile publice vor asigura accesul masinilor de interventie pompieri in caz de necesitate.

Art.9 Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelelor.
- Fiecare parcela va avea asigurat un numar minim de locuri de parcare in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse in conformitate cu legislatia in vigoare.

Art.10 Înălțimea maximă a clădirilor

- Conform planșei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Conform planșei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.12 Echiparea edilitară

- Echiparea edilitara propusa a drumului in indiviziune se va face in conformitate cu legislatia in vigoare conform plansei de Reglementari Edilitare.

Art.13 Spații libere și spații plantate

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.14. Împrejmuiri

- Se recomanda dublarea imprejmuirii stradale a parcelelor cu gard viu de inaltime mica (cca.0,90 m).

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

SV - ZONA SPATII VERZI

Utilizare functionala

Art.1 Utilizări admise

- Spatii plantate
- Spatii plantate cu rol de protectie
- Spatii pentru administrare si intretinere

Art.2 Utilizări admise cu condiționări

- Nu este cazul.

Art.3 Utilizări interzise

- Activități care degradează cadrul natural propus și conduc la deteriorarea spatiului verde.
- Orice intervenții care contravin legilor, normelor și normativelor în vigoare.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Art.4 Caracteristici ale parcelelor

- Se va asigura accesul carosabil si pietonal.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

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

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.8 Circulații și accese

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.9 Staționarea autovehiculelor

- Nu este permisa stationarea autovehiculelor pe spatiul verde amenajat.

Art.10 Înălțimea maximă a clădirilor

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Art.12 Echiparea edilitară

- Se va asigura evacuarea apelor meteorice printr-un sistem separat de cel al apelor uzate menajere.
- Se vor asigura instalatiile necesare intretinerii spatiilor verzi fara a incomoda activitatile din zona.

Art.13 Spații libere și spații plantate

- Spațiile plantate se recomanda a fi realizate cu specii indigene adaptate climei existente – 1 arbore la 500,0 mp.

Art.14. Împrejmuiri

- Conform plansei de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- P.O.T. maxim = 10%

Art.16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Nu este cazul.

V Unitati teritoriale de referinta

Suprafața totală a terenului studiat prin prezentul P.U.Z. este de 21.988,00 mp si va purta denumirea de **EXTINDERE TRUP II – ETAPA a 2-a.**

In plansa de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala sunt identificate zonele functionale in terenul studiat si delimitarea acestora :

PS – zona activitati de productie si servicii

CR – zona cai de comunicatie

SV – zona spatii verzi

Suprafețele aferente acestor zone funcționale se regăsesc la nivelul BILANTULUI TERITORIAL de mai jos:

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT – EXISTENT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	P.O.T. %
DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	19.823,00	90,15
PS – ZONA ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI SERVICII	0,00	0,00
CR – ZONA CAI DE COMUNICATIE		
Carosabile+parcari	2.165,00	9,85
Pietonale	0,00	0,00
SV – ZONA SPATII VERZI	0,00	0,00
TOTAL	21.988,00	100,00

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT – PROPUS

ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	P.O.T. %
DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	0,00	0,00
PS – ZONA ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI SERVICII	7.051,00	32,00
CR – ZONA CAI DE COMUNICATIE Carosabile+parcari Pietonale	7.235,00	32,90
	365,00	1,65
SV – ZONA SPATII VERZI	7.337,00	33,45
TOTAL	21.988,00	100,00

Întocmit,
arh.Durbacă Liviu – Cezar