

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 1
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L.

C.U.I. 33880637 – J 22/1849/09. 12. 2014

CONT TREZORERIE: RO34TREZ4065069XXX021176

CONT BANCA TRANSILVANIA: RO53BTRLRONCRT0280458101

B-DUL. STEFAN CEL MARE SI SFANT NR. 8 -12MUN. IAȘI

TEL. 0232-272846; 0744121821; 0734903960; FAX:0232272846

PROIECT

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI

Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: UAT COMUNA COSMESTI, JUDEȚUL GALATI

PROIECTANT: S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IAȘI

DATA ELABORĂRII: 2020

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 1
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. ELENA DIMITRIU

URBANISM

ARH. ELENA DIMITRIU

ING. ALEXANDRU TROFIN

ECHIPARE EDILITARĂ

ING. CRISTINA CISLARU

TOPO

SC. TOPOSCAD SRL.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDETUL GALATI	Piese scrise	Pag. 2
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

BORDEROU

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

BORDEROU

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDETUL GALATI	Piese scrise	Pag. 3
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona de Locuințe

IS - Zona pentru Instituții Publice Și Servicii

- **Isa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație;
- **ISs** – sanitare;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – cult;
- **Isco** – comerciale, prestări servicii;
- **ISsp** – unitati de sport si agrement;
- **ISt** – turism;
- **S** - zonă cu destinație specială

***ID/A** - Zona pentru Unități Industriale și Depozitare/Unități Agricole*

Ppp - Zona Pentru Spații Verzi Amenajate, Perdele de Protecție,

Sport și Agrement

GC - Zona Pentru Gospodărie Comunală

TE - Zona Pentru Echipare Edilitară

C - Zona Pentru Căi de Comunicație

S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA -TERENURI AGRICOLE

TF - TERENURI FORESTIERE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TF - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATII

NR - TERENURI NEPRODUCTIVE

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 4
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

LOCALITATEA COSMESTI

UTR 1: ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

UTR 2, UTR 5, UTR 10: ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE
CONSTRUIRE DISCONTINUU.

UTR 3: ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT

UTR 4, UTR 6, UTR 8: ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE SI SERVICII

UTR 9: ZONĂ UNITATI TEHNICO -EDILITARE

UTR 7: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitir

LOCALITATEA SATU NOU

UTR 1: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE SI LOCUINȚE INDIVIDUALE

UTR 2: ZONĂ UNITATI TEHNICO -EDILITARE

LOCALITATEA BALTARETI

UTR 1, UTR 3, UTR 5, UTR 6: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE
SI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE
DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 2: ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE SI CONSTR. AFERENTE

UTR 4: ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI SERVICII

LOCALITATEA FURCENII VECHI

UTR 1, UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 3: ZONĂ UNITATI TEHNICO -EDILITARE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 5
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTR 5: ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI SERVICII

UTR 6: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitire

UTR 2, UTR 7: ZONA UNITATI AGREMENT SPORT

LOCALITATEA FURCENII NOI

UTR 1, UTR 2: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE SI LOCUINȚE INDIVIDUALE,
CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 3: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitire

UTR 4: ZONA UNITATI AGRO – ZOOTEHNICE

LOCALITATEA COSMESTII - VALE

UTR 1, UTR 4: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

UTR 2, UTR 5: ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 3: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitir

UTR ZONA DE SITURI ARHEOLOGICE extravilan

PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI

LEGENDA

VII. ANEXE

ANEXA NR. 1

ANEXA NR. 2

ANEXA NR. 3

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 6
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism;
2. Baza legală a elaborării;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE**, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/2000.**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 7
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul com. Cosmesti, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General com. Cosmesti

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin 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.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al com. Cozmesti stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 și Metodologia de aplicare a acesteia (Ordinul nr. 233/2016), privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificări și completări aduse de: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004;

Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța nr. 7 din 11 februarie 2011; Ordin 233/2016, OMS119/2014R, Ordin 2701/2011R, Ordin 34/1995, Legea 18/1998, fondului funciar, 422/20012001 privind protejarea monumentelor istorice.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.21/N/2000 și GHIDUL PRIVIND

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 8
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al com. Cosmesti se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie într-un instrument la îndemâna Consiliului Local Cosmesti și are o valabilitate de 10 ani.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin Legea nr.2/1968 republicată în 1991 anexa 1, Județul Galați, privind organizarea administrativă a teritoriului României;

Intravilanul se referă la com. Cosmesti cu localitățile: Cosmesti, Satu Nou, Baltareți, Furcenii Vechi, Furcenii Noi, Cosmestii-Vale și celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ com. Cosmesti.

Intravilanul aprobat conform planșei de Reglementări a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, după obținerea Acordului Unic al Consiliului Județean Galați, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată în 2006.

Suprafața teritoriului administrativ al com. Cosmesti este de **4576.36 ha**.

Suprafața intravilanului localității componente ale comunei și trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de **554.31ha**. Suprafața intravilanului propus prin PUG este de **771.07ha**. (suprafața introdusă în intravilan = **39.10ha**)

Zonificarea funcțională a com. Cosmesti s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în **Unități Teritoriale de Referință** (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 9
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

Deci, regulile de construire în intravilanul localitatii componente ale com. Cosmesti care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **34 Unități Teritoriale de Referință UTR :**
10 UTR Cosmesti, 2 UTR Satu Nou, 6 UTR Baltareti, 7 UTR Furcenii Vechi, 4 UTR Furcenii Noi, 5 UTR Cosmestii- Vale, și trupuri care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 și 39 din R.G.U.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare RGU). Din suprafața totală de **4576.36 ha.** care reprezintă teritoriul administrativ al com. Cosmesti , terenurile agricole ocupă **2692.06 ha**, adică 59.70%.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al com. Cosmesti , se poate face numai cu respectarea Legii 50/1991 (actualizată în 16.10.2006) și a Legii 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 -2007).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art.4 din Regulamentul General de Urbanism și pot fi utilizate, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare conform zonării funcționale stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

Suprafețele împădurite din com. Cosmesti s-au delimitat conform planșei I.T. de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din RGU.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 10
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de 13,11% adică **600,00ha**.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999 .

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Resursele de apă ale com. Cosmesti sunt puse în evidență în cadrul planșei I.T. de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a planșelor de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului General. Suprafața ocupată de ape și iazuri raportată la totalul suprafeței administrative este de **437,00 ha**, adică 9,55%.

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul comunei aparține bazinului hidrografic al râului Siret. Rețeaua hidrografică este formată din râul Siret, aflat la vestul teritoriul comunei, dar și afluenți ai Tecucelului și ai Siretului, sub forma unor organisme torențiale mici.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (captări, izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m.
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

În ceea ce privește instituirea zonei de protecție cu regim sever pentru stațiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:

- captări de izvoare min. 50m;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 11
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10m. de la generatoarele exterioare ale acestora.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Punerea în evidență a zonelor cu alunecări de teren s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate. Oficiul Județean pentru Studii Pedologice și Agrochimie Galati (OSPA) având la bază Studiul privind Caracterizarea Agrochimică a Solurilor pe 2004.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din R.G.U. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conform art.11 din RGU.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m (pe verticală).

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate furnizorii de electricitate din zonă.

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. (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecția mediului, care abrogă Legea nr. 137/ 1995.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 12
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014.

Securitatea la incendii:

- ansamblurile de locuințe și instituții publice vor fi comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective);

- construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate mai jos:

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I – II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Notă: 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, distanțele se majorează cu 50%, dăru a fi mai mici de 15,00 m.

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de securitate la incendii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se va respecta orientarea față de punctele cardinale fiind în funcție de specificul construcțiilor.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 13
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

La autorizarea construcțiilor se va ține seama, pe cât posibil, de prevederile art.17 din RGU (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durată minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice se va face cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- pentru construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- 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 ori construcții de acest gen.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 12,00m până în ax, în cazul drumurilor județene și 10,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. nr.43/1997 modificată și completată cu Legea 198/09/07/2015 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice (conf. Legea 198/09/07/2015) în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale și de 7,5 - 8,5m în cazul străzilor interioare (vezi profil transversal caracteristic).

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la :

- 1.50m de la marginea exterioară a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului ;
- 2.00m la piciorul taluzului, prin drumurile în rambleu ;
- 3.00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 14
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6 m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină; construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 7,0m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 3,0m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 15
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanță care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul Furnizorilor de energie din zona, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;
 - distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Respectarea condițiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesionale sau voluntare pentru situații de urgență.

– accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc.).

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00m și o înălțime de 3,50 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- Asigurarea distanțelor de siguranță în limitele codului civil și siguranței privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu și respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menționate anterior.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 16
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 12m până în ax în cazul drumurilor naționale, 10,00m până în ax în cazul drumurilor județene și 9,00m până în ax în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. nr.43/1997 modificata si completata cu Legea 198/09/07/2015 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția Poliției rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor minim va fi de minim 12m; în cazul drumurilor comunale distanța minimă va fi de 10m (conform Ord. 43/1997, modificată cu Ord. 7/2016).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 17
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției

Spații verzi. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Împrejurimi. Sunt permise împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor. Se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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.

În cazul com. Cosmesti care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

Pentru intervenție în caz de incendiu, pe instalația de alimentare cu apă se vor monta hidranți stradali, de preferință hidranți de suprafață.

Până la definitivarea instalațiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localității se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenție, marcate pe planșele aferente PUG-ului (se vor menționa și marca locurile pe planșa anexată PUG-ului). Căile de acces la

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 18
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

rampele de alimentare a autospecialelor de intervenție vor fi marcate la loc vizibil din intersecțiile drumurilor principale și secundare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

În cazul parcelelor, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 8,0m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiionării, se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991.

Se vor respecta regulile care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150m² pentru clădiri înșiruite sau 200mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol); suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific com. Cosmesti). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc..

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 19
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

În general, în cadrul com. Cosmesti se recomandă construcții cu max. 4 niveluri, P+3+M - cu înălțime de cca. 12 m la cornișă.

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.

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

Pentru Zonele construite protejate se va refolosi fondul construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil, care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 .

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Împrejuriri. Se vor prevedea împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 20
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Se va da o deosebită importanță împrejuririlor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone și subzone funcționale

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.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014. Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul com. Cosmesti , vor fi conform Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014:

- cimitire 50m
- captări de izvoare min. 50m;
- stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- instalații de tratare, 20m. de la zidurile exterioare a instalațiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- aducțiuni , 10m de la generatoarele exterioare a acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3m.
- diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei 10m. și spre zona incintelor 4m.
- fermă de animale, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014;
- stații de epurare, 100 m;
- surse de apă de suprafață 100m. în amonte și 25 m. în aval.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 21
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

protecție formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor, în funcție de terenurile libere existente. Dacă există construcții amplasate în interiorul zonelor de protecție, la acestea se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi.

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele 3/1, 3/2, 3/3, 3/4 de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR).

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul orasului Cosmesti pe teritoriul intravilan au fost identificate următoarele zone funcționale:

- L - Zona pentru locuințe**
- IS - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici**
- A - Zona pentru unități agricole**
- ID - Zona pentru unități industriale, depozitare**
- P - Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție**
- GC - Zona gospodărie comunală și cimitire**
- S - Zona specială**
- TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară**
- C - Zona pentru căi de comunicație**

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

L – Zona de locuințe cu subzonele:

- Li – locuințe individuale cu maxim P+2;**
- Lc – locuințe colective cu maxim P+4;**
- Lp – locuințe propuse P+1, 2+M;**

IS – zona de instituții publice cu subzonele:

- Isa – administrative și servicii;**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 22
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ISi – învățământ și educație;

ISs – sanitare;

ISc – cultură;

ISct – culte;

Isco – comerciale;

ISt – turism;

ISps – prestări servicii;

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

Asu – servicii, utilaje agricole;

Az – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unități industriale și depozitare:

• **ID1 - unități de industria prelucrării lemnului**

• **ID2 - unități de industria alimentară**

P – Zonă de parcuri și plantații cu subzonele:

Ppp – spații plantate publice;

Ppi – spații plantate pentru protecția infrastructurii;

Ppa – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;

Ppf – plantații forestiere;

GC – Zona gospodărie comună și cimitire cu subzonele:

GCc – cimitire;

GCse – depozit de deșuri menajere închis în 2009 și propus spre ecologizare;

GCp – Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

TE – Zona de construcții aferente echipării tehnice – edilitare cu subzonele:

TEa – zona de construcții gospodărie ape - canalizare;

TEel - zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică

TEe - stație de epurare.

C – Căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

• **C.r.** – zona căi rutiere

• **C.f.** - zona căi feroviare

S - zona unităților cu destinație specială din intravilan

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 23
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AH - zona terenuri aflate permanent sub ape

- **AH.e. – râuri existente (Galati)**

TA - zona terenuri agricole.

ZONE FUNCȚIONALE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN

TA – terenuri agricole

TF – terenuri forestiere

TH – terenuri aflate permanent sub ape

TC – terenuri ocupate de cai de comunicare

TN – terenuri neproductive

S – zona cu destinație specială in extravilan

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA DE LOCUINTE

Tipurile de subzone

- Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- Lc** – locuințe colective cu maxim P+4;
- Lp** – locuințe propuse P+1,2E+M;

Funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;

Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDETUL GALATI	Piese scrise	Pag. 24
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Utilizările permise:

Construcții de locuințe;

Construcții de anexe gospodărești;

Modernizări și reparații la clădiri existente;

Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

Utilizări permise cu condiții:

Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicții temporare

Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;

Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În zonele de protecție a rețelelor electrice;
- În zona protecției albiilor – în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 100m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 25
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;

Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane și limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform Codului Civil;
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.7,00m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Amplasarea față de drumurile publice

Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100m, min.2 benzi (7m.), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

Accese pietonale

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 26
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente;
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
- Platformele de colectare deseuri se vor racorda la alimentarea de apă și canalizare, pentru întreținerea acestora.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

POT - ul maxim va fi de:

30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 27
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

50% pentru zonele centrale ale localității.

15% pentru zonele de versant;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului- CUT, poate fi:

Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile

0.90 mp ADC/mp teren pentru P+2

1.20 mp ADC/mp teren pentru P+2+M;

1.50 mp ADC/mp teren pentru P+3+M

0,30 mp ADC/mp teren pentru P+M

Parcaje

- Câte 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;
- Spații verzi și plantate
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

ISa – administrative și servicii;

ISi – învățământ și educație;

ISs – sanitare;

ISc – cultură;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 28
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- ISct** – culte;
- ISco** – comerciale si prestări servicii;
- ISt** – turism;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea;
- Activități economice nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Retele tehnico-edilitare;
- Recreere;
- Agreement;

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.
- Utilizări permise cu condiții
- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ;
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 29
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În subzonele cu inundații, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente;
- În zonele de protecție a rețelelor electrice;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor- în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona protecției albiilor – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

ISa - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SERVICII

Principii:

- Asigurarea accesibilității la transport public;
- Amplasare după importanță (zona centrală);
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprie construirii;
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- Accese pietonale și carosabile;
- Echipare tehnico- edilitară;
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața	Raza	Suprafața minimă de teren/loc.
------------	-------------------	-----------	------	--------------------------------

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 30
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

		deservită	de servire	
Sedii, birouri, firme	Total populație	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori	Localitate	Nenormabil	0,1 mp

ISI - UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală + grădiniță);
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- Conlucrare cu alte unități de interes public;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- Evitarea terenurilor improprie construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edililitare;
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- Parcela va avea forma unui poligon regulat.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100	Zone 3.000- 12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 31
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

	loc.			
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

ISs - UNITĂȚI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transport public;
- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii și servicii publice.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți;
- Echiparea tehnico-edililitară;
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena și de protecție împotriva incendiilor;
- Amenajarea spațiilor plantate.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	Populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	Zone 2.000- 6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani și abandonați	Populație 0-6 ani	Localitate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 32
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Dispensar policlinic	Total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	Zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultație
Farmacie	Populație totală; normabil funcție de necesități	Zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

ISc - UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:

- Vecinătăți liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii;
- Echipare tehnico-edilărită;
- Retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului ;
- Spații verzi și plantate;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biblioteca publică	Norma 7 vol./loc. La zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	Total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 loc.	10.000-30.000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
	Total populație			

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 33
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Club	norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp
------	--------------------------------	---------------------------	-------------	--------------

ISct - UNITĂȚI DE CULT

Principii:

- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz);
- Conlucrarea cu unități și servicii publice;

Reguli:

- Amplasare în zone compatibile;
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Orientare față de Platformele cardinale

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

ISco - UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 34
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	Zona 2.000- 5.000 loc.	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	Localitate și teritoriu (min. 7.000 loc.)	Nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	Total populație	Localitate	Nenormabil	0,12 mp

ISp - UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite și conlucrarea cu alte funcțiuni urbane;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăștinoase;
- Amplasarea preferențială în zone specializate și asigurarea acceselor pietonale și carosabile;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 35
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	Total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	Total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

ISt - UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii:

- Vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- Accesibilitate la transport și comunicații;
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport;

Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme:

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 36
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Motel	Populație în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	Localitate; teritoriu	Nenormabil	75 -100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	100 mp

Orientarea față de Platformele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor;
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului;
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare;
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest;
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est;

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu;

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

Accese carosabile

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 37
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.
- Parcelarea
- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, conform Cod Civil.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ - 25% teren ocupat cu construcții;
 - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori);
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 38
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Spatii verzi și plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului;
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil;
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție;

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

ID/A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE/UNITĂȚI AGRICOLE

A – zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- Asu – servicii, utilaje agricole;
- Az – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unități industriale și depozitare:

- ID1 - unități de industria prelucrării lemnului
- ID2 - unități de industria alimentară

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 39
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Servicii, utilaje agricole;
- Microferme zootehnice;
- Unități de industria prelucrării lemnului
- Locuințe de serviciu în cazul microfermelor zootehnice si unitatilor industriale;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă;

Utilizările permise

- În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa;

Utilizări interzise

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare);
- Realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatice;

Condiții de amplasare și conformare

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe ;

P – ZONA PENTRU PARCURI SI PLANTATII

Tipuri de subzone funcționale

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 40
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Ppp – spații plantate publice;
- Ppi – spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- Ppa – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- Ppf – plantații forestiere;

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale
- Funcțiunile complementare admise ale zonei
- Zona de locuințe
- Activități industriale și agricole
- Instituții publice și servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară
- Zona de gospodărie comunală

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a deocumantației pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 41
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate;

Amplasament

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Tipuri de subzone funcționale:

- GCc – cimitire;
- GCse – depozit de deșeuri menajere închis în 2009 și propus spre ecologizare;
- GCp - Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;
- Depozite de gunoi și closete în gospodăriile populației.
- Locuințe și funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

Utilizări permise cu condiții

- Cimitire –agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 42
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014.

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea Platformelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierilor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcționale

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEel** – zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică :
- **TEe** - stație de epurare

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 43
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Utilizari permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de :
- Distanțele minime de protecție sanitară ;
- Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Utilizari interzise

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 36m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la furnizorii de energie electrică.
- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 100m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

Cr - căi rutiere

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 44
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 45
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Viitoare trasee pentru căi de comunicație;
- Amenajări de intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - 5m;
- Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 25m;

Împrejmuiri

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20m înălțime.

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ intravilan

Zone funcționale

MAI - Ministerul Afacerilor Interne detine în administrație pe teritoriul administrativ al comunei Cosmesti următorul imobil:

- Postul de poliție comunal (UTR 1 - localitatea Cosmesti)

Funcțiunea dominantă a zonei

- Zona cu destinație specială

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Căi rutiere

Utilizările permise

- „Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M. A. I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile aflate în vecinătatea obiectivelor M. A. I.”

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 46
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- „Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018 .”

Utilizări interzise

- Conform normelor specifice în vigoare.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Conform normelor specifice în vigoare.

Amplasarea față de drumurile publice

- Conform normelor specifice în vigoare.

Împrejmuiuri

- Conform normelor specifice în vigoare.

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din RGU.

- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.
- În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

TF – TERENURI FORESTIERE

- Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din R.G.U.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 47
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- După forma de proprietate, fondul forestier national este constituit din fondul forestier proprietate publica a statului, fondul forestier proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale (comune, orase, municipii), fondul forestier proprietate privata a unitatilor de cult (parohii, schituri,manastiri), a institutiilor de învățământ sau a altor persoane juridice, fondul forestier proprietate privata indiviza a persoanelor fizice (fosti composesori, mosneni si razesi sau mostenitori ai acestora) si fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice.
- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier national, în suprafata de 6,3 mil. ha este foarte diferit. Accesibilitatea medie, masurata prin indicatorul „indice de desime” (m/ha fond forestier) este de 6,2 m/ha.
- Marimea acestui indicator este cu mult sub nivelul înregistrat în tarile europene vestice, în care conditiile sunt apropiate de ale tarii noastre si în care sistemul de gospodarire a padurilor este, de asemenea, apropiat (Austria: 36 m/ha, Elvetia: 35-40 m/ha, Franta: 18-26 m/ha si Germania: 30-45 m/ha).

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

- Autorizarea executarii construcțiilor în albiile pâraurilor de pe teritoriul comunei Reditu va trebui să țina seama de prevederile art.7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996 modificată și completată cu Legea 310 28.06.2004, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Romane".
- Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" împreuna cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.
- În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

Reteaua rutieră a comunei este formată din drumuri naționale, județene și comunale în diferite stări tehnice.

Căi de circulație rutieră

Principalele artere rutiere care străbat comuna Cosmești sunt:

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMEȘTI, JUDEȚUL GALAȚI	Piese scrise	Pag. 48
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **DN 24/E 581** București – Iași;
- **DJ 252** Nicorești – Movileni;
- **DJ 252 H** Tecuci – Furceni Noi;
- **DC 67** Băltăreți (racord DN 24/E581) – Furceni Vechi (racord DJ 252);
- **DC68** Băltăreți (racord DN 24/E581)- Cosmeștii- Vale;
- **DC 69** Cosmești - Ionășeni.

Căi de comunicație feroviare

Comuna Cosmești este străbătută de calea ferată ce leagă **magistralele 5 București-Suceava și 6 București - Iași, pe sectorul Tecuci-Mărășești.**

Drumuri forestiere

- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier national demonstreaza faptul ca sunt foarte multe suprafete de fond forestier, la aceasta data, în care practic accesibilitatea pe drum auto-forestier, pentru diverse lucrari specifice activitatii de silvicultura, pentru actiuni de prevenire si stingere a incendiilor, este imposibila.
- În acelasi timp, ca urmare a efectului procesului de retrocedare a padurilor catre fostii proprietari, în circa jumatate din suprafata de fond forestier ramasa ca proprietate de stat, administrata de Regia Nationala a Padurilor-Romsilva, indicele de desime este deosebit de scazut (sub 2m/ha).
- Ca atare, în situatia în care, în aceste suprafete de padure este necesara interventia prin lucrari de exploatare a masei lemnoase, lipsa drumurilor auto-forestiere determina costuri de productie deosebit de mari.
- Prin Legea nr. 56/2010 privind accesibilizarea fondului forestier national, Publicata în Monitorul Oficial, Partea I nr. 183 din 23 martie 2010 se precizează că:

Fondul de accesibilizare a padurilor se utilizeaza pentru:

- a) proiectarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere;
- b) proiectarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente;
- c) executarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere noi;
- d) executarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente.

(Art. 6)

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 49
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Finanțarea realizării drumurilor forestiere se asigură din următoarele surse:

- a) fondul de accesibilizare a pădurilor
- b) bugetul de stat;alte surse, potrivit legii.(Art. 7)

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. și S.R.I.).

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- **Notă: Dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, prescripțiile din R.G.U. aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. NR.21/N/2000.**

LOCALITATEA COSMESTI

UTR 1.

ZONA CENTRALA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 50
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Existent:

IS a – Primarie Consiliul local;
IS a – Politie;
IS a – Camin cultural, Biblioteca;
IS a – Oficiu postal;
IS a – Asociatie Agricola Unirea;
IS i – Scoala generala cl. I-VIII;
IS i – Gradinita;
IS ct – Biserica ortodoxa;
IS a – Banca de credit;
IS s – Dispensar uman;
IS s – Dispensar veterinar;
IS co – Magazin mixt;
IS co – Prestari servicii;
Li - Locuințe P, P+1 tip rural;
Lc - Locuințe colective P+2 tip urban;
Cr - Căi de comunicație rutieră;
GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

IS s – Construire Cabinet stomatologic;
Lp - Locuințe P, P+1, P+2, P+3 +M tip urban;
Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 51
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează și se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea conform ierarhizării.
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2, P+3 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.
- In cazul amplasarii platformelor de colectare selectiva a deseurilor menajere in intravilan se va respecta distanta de 10 m. pâna la prima casa, conf. Ord. 119/2014

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire, cu acordul vecinilor.
- Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.
- Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele,

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 52
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.

- Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
- Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- La intervenții se va impune revenirea la arhitectura initiala exterioara a cladirilor vechi in schimbul permisiunii de a se construi extinderi sau corpuri noi in aliniamentele specificate in planul atatsat;
- Sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de doua unitati de locuire pe lot;
- Sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii.
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI pentru ZONA CU DESTINATIE SPECIALA - S

- „Administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M. A. I. pentru documentatile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile aflate in vecinatatea obiectivelor
- M. A. I.”
- „Autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu caracter special se realizeaza conform Procedurii comune aprobata prin Ordinului 2212/21.02.2018 .”

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 53
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament compromis aspectul general al zonei, distrug coerența tesutului rural existent sau afecteaza valoarea monumentului sau a zonei protejate a acestuia.**
- **De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata;**
- **In zona nu sunt admise functiuni principale de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto;**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Cr DJ drum national – 13,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - AH albi – 15 m;
 - ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TEel LEA – conform aviz FURNIZOR DE ENERGIE ELECRICĂ;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 54
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Conf. RGU adaptat condițiilor comunei Cosmesti

- Pentru Construcții administrative, de învățământ, sanatare, sportive și de turism cultural, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime între 800 m. și 1200 m. Frontul minim la stradă se recomandă a fi între 16 m. - 20m.
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 7 ,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă partile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 7,0 m. pe cele de categoria a III-a ;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 55
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

● **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **4,0 metri** pe străzi de categoria III și **5.0 metri** pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 13,00m - drumuri nationale
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 56
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane și limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adică:**
 - amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

În cazul în care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 și anume

- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615
- Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.
- clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 57
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.
- Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 58
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- **Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitii teritoriale de pompieri militari, altfel să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, precum și accesul autospecialelor de intervenție spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilitati.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Sunt permise automatizări care să nu dauneze aspectului general al gardului și porților.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P, P+1, P+2, P+3 + M niveluri;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 59
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora va fi atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m și maxim 15 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile existente, cât și construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.
- Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.**
- **Pentru a determina un imagine unitară a centrului comunei, se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.**
- **Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 60
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcție de specificul zonei și de panta aleasă, învelitoarea va fi din stuf, trestie, paie de secară și țiglă ceramică profilată trasă nesmălțuită. Acolo unde contextul local permite, învelitoarea poate fi și din șindrilă. Se vor folosi materiale și tehnologii locale sau care pornesc/ derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. Se vor păstra sistemul de lățuire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunile acestora.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale). Se acceptă și învelitorile din șindrile bituminoase, în culori din gama materialelor locale, pentru pante mai mici ale acoperișurilor tradiționale, acolo unde contextul permite și, mai ales,**
- **Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, lutul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.**
- **Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/ dezgheț, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor), sau tabla (tablă plană, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similipiatra etc.**
- **Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;**
- **Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;**
- **Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.**

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 61
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- **Amenajarea exterioară a terenului depinde de necesitățile gospodăriei și este realizată din materiale locale: pietriș, piatră de râu, lespezi de piatră, pământ bătut, eventual alei înierbate. În cazul gospodăriilor vechi tradiționale, amenajarea exterioară a terenului era minimalistă și consta în alei care legau casa de anexe, iar trotuarele lipseau.**
- **Mai recent, la trotuare și alei s-a folosit betonul. Terenul este amenajat în așa fel încât pantele să îndepărteze apele de lângă construcții și să le direcționeze către spațiile verzi.**
- **Vegetația exterioară deține un rol important în amenajarea curții, având funcție atât utilitară (pomi și arbuști fructiferi, viță de vie, plantații de protecție, umbrire), cât și decorativă (flori, arbuști).**
- **La nivelul spațiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei localități/ zone din interiorul localității).**
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 62
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 63
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 2, UTR 5, UTR 10:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
IS i – Școală și Grădiniță;
IS co - Magazine mixte;
IS co – Restaurant ;
CCr - Căi de comunicație rutieră;
GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1; P+2E tip urban;
Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 64
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează și se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea conform ierarhizării.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; P+2E, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire, cu acordul vecinilor.
- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 65
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
- Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 66
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DN drum national – 13,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz FURNIZOR DE ENERGIE ELECTRICĂ;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. RGU adaptat condițiilor comunei Cosmesti

- Pentru construcții administrative, de învățământ, sanitare, sportive și de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime între 800 m. și 1200 m. Frontul minim la strada se recomandă a fi între 16 m. - 20m.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 67
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 7,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
 - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
 - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.
- In zona drumurilor nationale, județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 68
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- minim 13,00m - drumuri naționale
- minim 12,00m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane și limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adică:**
 - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.**

În cazul în care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusă de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 și anume

- **Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 69
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;**
- **retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.**
- **În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;**
- **Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;**
- **Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri,**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 70
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitii teritoriale de pompieri militari, altfel să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, precum și accesul autospecialelor de intervenție spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material,**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 71
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin $P + 1 \div 2E$ niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora va fi atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.
- Extinderile anexelor existente nu depășesc înălțimea la coamă a celei mai înalte Gospodăriile pot fi considerate complete, nemaipermitând amplasarea de corpuri noi de clădire sau extinderea celor existente.
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m și maxim 9 m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile existente, cât și construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.
- Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.
- Modalitățile de extindere se pot realiza:
 - prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 72
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
- ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
- pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceeași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 73
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În cadrul amenajării unei gospodării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneată (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/înșiruite). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.
- Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 74
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galați și aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 3 :

ZONĂ SPORT, SPATII VERZI, AGREMENT CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un Stadion în partea centrală a localității.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **ISsp** – Instituții publice de agrement cu toate dotările aferente.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 75
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Ppp** - Zona Pentru Sport , Spații Verzi Amenajate

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea construcțiilor în afara celor de amenajari specifice zonei sport si de agrement.
- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție a apelor:

SECȚIUNEA II – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- În zona, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 76
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 77
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 5m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de energie electrică și gaze naturale.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 78
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 15% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,30 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmirea documentației de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate de compartimentul de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galați și aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 79
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

UTR 4, UTR 6, UTR 8:

ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE SI SERVICII

CARACTERUL ZONEI

Zona este formata din Spalatorie, Vopsitorie auto, Asociatia Agricola Unirea situate în interiorul localității.

Existent:

- **ID1** - Spalatorie, Vopsitorie auto ; Depozite materiale de constructii
- **Az** - Asociatia Agricola Unirea ;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **Az** - Zona ferme agricole si legumicole, unitati de prelucrare legume fructe microferme zootehnice;
- **ID1.** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
 - **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 80
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DN** drum național – 13,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr DJ** drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albi – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz furnizori de energie electrică;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 81
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor nationale, judetene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 13,00m - drumuri nationale
 - minim 12,00m - drumuri judetene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 82
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 12 m.
- **Fac excepție de la înălțimea de 12 m. instalatile la constructiile ce deservesc activitati agricole specifice- silozuri.**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 83
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 84
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 9:

ZONĂ ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CARACTERUL ZONEI

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 85
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Zona este alcătuită dintr-o Stație de pompare apă situate în partea de vest a localității.

Existent:

- TEa** - Stație de pompare;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

- TEa** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 86
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizor de energie electrică;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 87
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 88
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 12 m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 89
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmirea documentației de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate de compartimentul de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galați și aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 90
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 7.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în interiorul localitatii.

Existent:

- GCc - un cimitir ortodox;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirelor;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare, casa mortuara sau alte constructii specifice functiunii;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 91
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din rețeaua publică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

LOCALITATEA SATU NOU

UTR 1:

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE SI LOCUINTE INDIVIDUALE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 92
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;

IS co - Magazine mixte;

CCr - Căi de comunicație rutieră;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1; P+2E, tip urban;

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează și se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea conform ierarhizării.**
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 93
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.
- In cazul amplasarii platformelor de colectare selectiva a deseurilor menajere in intravilan se va respecta distanta de 10 m. pâna la prima casa, conf. Ord. 119/2014.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire, cu acordul vecinilor.
- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 94
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
 - Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
 - Construcții provizorii de orice natură;
 - Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - AH albie – 15 m;
 - ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TEel LEA – conform aviz furnizori de energie electrica;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 95
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. RGU adaptat conditiilor comunei Bivolari

- **Pentru constructii administrative, de invatamant, sanatare, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.**
- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;

Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
 - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
 - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 96
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane si limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
 - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 97
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.**
- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;**
- **retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.**
- **În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;**
- **Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;**
- **Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 98
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- **Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul ușor al mijloacelor si**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 99
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.

- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dezabilitati.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P+1 ,P+2E niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise**
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m și maxim 9 m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 100
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Pentru construcțiile existente, cât și construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.
- Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.
- Modalitățile de extindere se pot realiza:
 - prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).
- Garaje și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 101
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneță (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/înșiruite). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.**
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 102
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 103
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 2:

ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o Unitate de Gospodărire de apă situată în vestul localității.

Existent:

TEa - Unitate de Gospodărire de apă;

CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEa - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;

Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 104
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie electrica;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 105
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 106
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 12 m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 107
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 108
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

LOCALITATEA BALTARETI

UTR 1, UTR 3, UTR 5, UTR 6:

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE SI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 109
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

IS i – Scoala generala cl. I-VIII;

IS a – Obor;

IS a – Remiza PSI;

IS i – Gradinita;

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;

IS co - Magazine mixte;

IS co – Bar, sala venimente;

CCr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1; P+2E, tip urban;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ satești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează și se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea conform ierarhizarii.**
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 110
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1; 2, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.
- În cazul amplasării platformelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere în intravilan se va respecta distanță de 10 m. până la prima casă conf. Ord. 119/2014.
- Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m. în afara fondului forestier sau cu liziera pădurii se va face cu avizul Direcției Silvice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritoriale administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire, cu acordul vecinilor.
- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.
- Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDETUL GALATI	Piese scrise	Pag. 111
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 112
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform avizul furnizorilor de energie electrica;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construabila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. RGU adaptat conditiilor comunei Cosmesti

- Pentru constructii administrative, de invatamant, sanatare, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime între 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi între 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 7,00 m.

Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;

- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALAȚI	Piese scrise	Pag. 113
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
 - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
 - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 114
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane și limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
 - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 115
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.
- Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 116
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitii teritoriale de pompieri militari, altfel să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, precum și accesul autospecialelor de intervenție spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilitati.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Sunt permise automatizări care să nu dauneze aspectului general al gardului și porților.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P + 1+2E niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Piese scrise	Pag. 117
---	--	-----------------	-------------

- Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora va fi atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m și maxim 9 m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile existente, cât și construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.
- Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.
- Modalitățile de extindere se pot realiza:
 - prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Piese scrise	Pag. 118
--	--	-----------------	-------------

păstrarea imaginii locale nealterate. Îvelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).

- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneată (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/înșiruite). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.**
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 119
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 120
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 2:

ZONĂ CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI CONSTRUCTII AFERENTE

CARACTERUL ZONEI

Circulația feroviară este asigurată de Comuna Cosmești este străbătută de calea ferată ce leagă *magistralele 5 București-Suceava și 6 București- Iași, pe sectorul Tecuci-Mărășești.*

Existent:

- CCf** - Zona - calea ferată dublă;
- CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii specifice zonei CF;

Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție;

UTILIZĂRI ADMISE, CU CONDIȚIONĂRI

- Regulamentul General de Urbanism – HG 525 republicat/1996 Anexa nr. 1 art. 9 reglementeaza necesitatea avizarii pentru constructiile in zonele de interes national din zonele protejate.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 121
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- In sensul desfasurarii in bune conditiiuni a circulatiei feroviare si a prevenirii evenimentelor de cale ferata se instituie o **zona de siguranta si o zona de protectie** a infrastructurii feroviare publice.
- **Zona de protectie** a infrastructurii feroviare publice care cuuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, **in limita a maximum 100m. de la axa caii ferate**, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma la asigurarea functionarii acesteia;
- Executarea de lucrari in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice se autorizeaza de Ministerul Transporturilor, in calitate de organ de specialitate al administratiei publice centrale (cu respectarea ,Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 158/1996, de emitere a acordurilor pentru documentatiile tehnice privind investitiile sau lucrarile pentru terti).
 - **Primaria com. Cosmesti jud. Galati prin intermediul serviciului de Urbanism va solicita avizul de la C.N.C.F. „CFR” S.A. sucursala Galati, conf. prevederilor art. 29 din OUG nr. 12/1998 si Hot. Nr. 581/10.09.1998, in certificatul de urbanism pentru toate constructiile definitive sau provizorii aflate in Zona de protectie (limita maximum 100 m. De la axa caii ferate) este obligatorie obtinerea avizului CFR, pentru edificarea sau demolarea de constructii**
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială, **numai cu avizul de la C.N.C.F. „C.F.R.” S.A. sucursala Galati.**
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi **numai cu avizul de la C.N.C.F. „C.F.R.” S.A. sucursala Galati.**

UTILIZĂRI INTERZISE

- **Zona de siguranta** a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fisii de teren, **in limita de 20m** fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

In aceasta zona este strict interzisa efectuarea de lucrari de edificare a constructiilor indiferent de proprietarul terenului, conf. prevederilor art. 29 din OUG nr. 12/1998 si Hot. Nr. 581/10.09.1998, a Companiei Nationale de Cai Ferate „C.F.R.”

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 122
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Cr DN drum national – 13,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 13,00m - drumuri national
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 123
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 124
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 12 m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de energie electrică și gaze naturale.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 125
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galați și aprobate de Consiliul Local al com.Cosmesti.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 126
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 4:

ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE SERVICII

CARACTERUL ZONEI

Zona este formată din Fabrica de Cherestea, situate în interiorul localității.

Existent:

- **ID1** - Fabrica de Cherestea;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **ID1.** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
 - **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 127
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DJ** drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albi – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz furnizori de energie electrica;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDETUL GALATI	Piese scrise	Pag. 128
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- În zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 129
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3m. și maxim 12 m.
- **Fac excepție de la înălțimea de 12 m. instalatile la construcțiile ce deservesc activitati agricole specifice- silozuri.**
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 130
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 131
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galați și aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

LOCALITATEA FURCENII VECHI

UTR 1, UTR 4:

**ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA
ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU ȘI ZONA DE EXTINDERI**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 132
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

IS s – Dispensar uman;

IS a – Camin Cultural;

IS ct – Biserica ortodoxa;

IS i – Scoala generala cl. I-VIII;

IS i - Gradinita;

IS co - Magazine mixte;

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

Cr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

IS s – Construire Farmacie;

IS s – Cabinet stomatologic;

Lp - Locuințe P, P+1; P+ 2E tip urban;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 133
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează și se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însoțire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea conform ierarhizării.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1; 2, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.
- In cazul amplasarii platformelor de colectare selectiva a deseurilor menajere in intravilan se va respecta distant de 10 m. pina la prima casa conf. Ord. 119/2014.
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m. în afara fondului forestier sau cu liziera padurii se va face cu avizul Directiei Silvice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire, cu acordul vecinilor.
- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele,

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 134
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.

- **Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 135
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie electrica;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construabila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. RGU adaptat conditiilor comunei Cosmesti

- Pentru constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 136
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 7,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
 - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
 - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00m - drumuri județene

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 137
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane și limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adică:**
 - amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615
- Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 138
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 139
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitii teritoriale de pompieri militari, altfel să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, precum și accesul autospecialelor de intervenție spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilitati.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a portilor nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma și aspect față de gard. Sunt permise automatizări care să nu dauneze aspectului general al gardului și portilor.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 140
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se admit înălțimi de cel puțin P + 1+2 niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora va fi atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m și maxim 9 m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcțiile existente, cât și construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.**
- **Modalitățile de extindere se pot realiza:**
 - prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 141
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

nu vor depăși 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneță (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/înșiruite). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 142
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.**
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor către strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie și imitații din mozaic buciardat și tencuiala vopsită în culori de piatra naturală; nu se vor folosi placări cu materiale ce imită piatra.**
- **În cazul în care se realizează elemente de zidarie sau beton partile orizontale și soclul (50cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeală, murdărie, care să poată fi ușor curățate. Dacă se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de învelitoare tradiționale – sită sau țiglă ceramică.**
- **Împrejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri tradiționale de max. 2m înălțime cu soclu plin până la 30 cm și panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice până la 2m care se vor îmbrăca în plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 143
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 3:

ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o Stație de tratare clorinare, put forat si Gospodărire apă situate în vestul localitatii.

Existent:

- TEa** - Stație de tratare clorinare, put forat si Gospodărire apă;
- CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- TEa** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 144
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform avizul furnizorilor de energie electrica;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 145
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 146
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 147
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 12 m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 148
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 149
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTR 5:

ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI SERVICII

CARACTERUL ZONEI

Zona este formata din Sectie de mecanizare situata în interiorul localității.

Existent:

- **ID1** - Sectie de mecanizare;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **ID1.** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
 - **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 150
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se permite construirea locuințelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DJ** drum județean –12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albi – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz furnizor de energie electrică;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 151
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri judetene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 152
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 12 m.
- **Fac excepție de la înălțimea de 12 m. instalatile la construcțiile ce deservesc activitati agricole specifice- silozuri.**
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 153
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- În cazul în care amplasamentul fermelor agricole este învecinat cu zona de locuințe, se recomandă înființarea unor plantații de protecție sau alte măsuri pentru reducerea disconfortului creat.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 154
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 6:

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir ortodox situate în partea de est a localitatii.

Existent:

- GCc** - un cimitir ortodox ;
- CCr** - căi de comunicație rutieră

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 155
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare, casa mortuara sau alte construcții specifice funcțiunii;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din rețeaua publică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 156
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR 2, UTR 7:

ZONĂ SPORT, SPATII VERZI, AGREMENT

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un Stadion în partea centrală a localității și un parc în partea de nord.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **ISsp** – Instituții publice de agrement cu toate dotările aferente.
- **Ppp** - Zona Pentru Sport , Spații Verzi Amenajate

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea construcțiilor în afara celor de amenajări specifice zonei sport și de agrement.
- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție a apelor:

SECȚIUNEA II – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 157
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale

In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 158
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 5m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 159
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de energie electrică și gaze naturale.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 160
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 15% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,30 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galați și aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

LOCALITATEA FURCENII NOI

UTR 1, UTR 2:

**ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE,
CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI ȘI ZONA DE EXTINDERI**

CARACTERUL ZONEI

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 161
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS i – Școala generală– cl. I-VIII;

IS i – Grădiniță;

IS s – Dispensar uman;

IS co – Materiale de construcții;

IS co - Magazine mixte;

IS ct – Biserica ortodoxă;

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

Cr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

IS s – Construire Farmacie;

Lp - Locuințe P, P+1; P+ 2E tip urban;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **Se admit utilizarea unor clădiri și sisteme constructive tradiționale, sanatoase și care și-au dovedit trainicia în sute de ani de existență.** (conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. București.)
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează și se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea conform ierarhizării.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 162
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 E cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.
- In cazul amplasarii platformelor de colectare selectiva a deseurilor menajere in intravilan se va respecta distant de 10 m. pina la prima casa conf. Ord. 119/2014.
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m. în afara fondului forestier sau cu liziera padurii se va face cu avizul Directiei Silvice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire, cu acordul vecinilor.
- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 163
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.

- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa întocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;
- **Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**
 - Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - AH albi – 15 m;
 - ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TEel LEA – conform avizul furnizorilor de energie electrica;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 164
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Conf. RGU adaptat condițiilor comunei Cosmesti

- Pentru construcții administrative, de învățământ, sanitate, sportive și de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime între 800 m. și 1200 m. Frontul minim la stradă se recomandă a fi între 16 m. - 20m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 7,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
 - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
 - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe stradă** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 165
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0 metri** pe străzi de categoria III și **5.0 metri** pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane si limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
 - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 166
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615
- Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 167
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 168
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitii teritoriale de pompieri militari, altfel să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, precum și accesul autospecialelor de intervenție spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilitati.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Sunt permise automatizări care să nu dauneze aspectului general al gardului și porților.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P + 1+2 niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodărie, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m și maxim 9 m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 169
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Pentru construcțiile existente, cât și construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.**
- **Modalitățile de extindere se pot realiza:**
 - prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- **Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;**
- **Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;**
- **Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.**

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 170
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneță (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/înșiruite). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.**
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 171
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 172
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 3:

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir ortodox situat în partea de vest a localității.

Existent:

- GCc** - două cimitire ortodox ;
- CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Se poate autoriza reparații capitale la biserică;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare, casa mortuara sau alte construcții specifice funcțiunii;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritoriale administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 173
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din rețeaua publică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR 4:

ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE

CARACTERUL ZONEI

Zona este formata din Ferma pasari situata în estul localității.

Existent:

- **Az** - Ferma pasari;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 174
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Propus:

- **Az** - Zona ferme agricole si legumicole, unitati de prelucrare legume fructe microferme zootehnice;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
 - Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**
- **Cr DJ** drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 175
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Cr Dc** drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albie – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz furnizor de energie electrică;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- În zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 176
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 177
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. și maxim 12 m.
- **Fac excepție de la înălțimea de 12 m. instalările la construcțiile ce deservesc activități agricole specifice- silozuri.**
 - În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 178
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 179
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

LOCALITATEA COSMESTII - VALE

UTR 1, UTR 4:

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS s –Dispensar;
IS co –Popas turistic;
IS i – Scoala generala– cl. I-VIII;
IS co - Magazine mixte;
IS ct – Biserica ortodoxa;
Li - Locuințe P, P+1 tip rural;
Cr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

IS s – Construire Farmacie;
IS s – Construire Gradinita;
Lp - Locuințe P, P+1; P+2 E tip urban;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 180
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta. .** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează și se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea conform ierarhizarii.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 181
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire, cu acordul vecinilor.
- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.
- Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
- Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 182
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;
- **Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**
 - Cr DJ drum national – 13,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - AH albi – 15 m;
 - ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TEel LEA – conform avizul furnizorilor de energie electrica;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. RGU adaptat condițiilor comunei Cosmesti

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 183
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Pentru constructii administrative, de invatamant, sanatare, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.**
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 7,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
 - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
 - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 184
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- In zona drumurilor nationale, județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 13,00m - drumuri nationale
- minim 12,00m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane si limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
 - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 185
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.**
- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;**
- **retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.**
- **În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;**
- **Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;**
- **Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile,**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 186
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.

- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dezabilitati.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 187
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P + 1+2 niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m și maxim 9 m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcțiile existente, cât și construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.**
- **Modalitățile de extindere se pot realiza:**
 - prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 188
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- În cadrul amenajării unei gospodării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneată (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 189
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/înșiruite). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.

- **Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie sa fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.**
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 190
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi locuinte.
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 2, UTR 5:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 191
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;

IS co - Magazine mixte;

IS ct – Biserica ortodoxa;

CCr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2, tip urban;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta. .** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează și se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea conform ierarhizării.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1; 2, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.
- In cazul amplasarii platformelor de colectare selectiva a deseurilor menajere in intravilan se va respecta distant de 10 m. pina la prima casa conf. Ord. 119/2014.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 192
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m. în afara fondului forestier sau cu liziera padurii se va face cu avizul Direcției Silvice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritoriale administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire, cu acordul vecinilor.
- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.
- Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
- Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 193
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA –conform avizul furnizorilor de energie electrica;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 194
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Conf. RGU adaptat condițiilor comunei Cosmesti

- Pentru construcții administrative, de învățământ, sanatare, sportive și de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime între 800 m. și 1200 m. Frontul minim la stradă se recomandă a fi între 16 m. - 20m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 7,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
 - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
 - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe stradă** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 195
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și limita proprietății vecine, iar între balcoane si limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 196
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

In cazul în care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615
- Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 197
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;

- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 198
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitii teritoriale de pompieri militari, altfel să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, precum și accesul autospecialelor de intervenție spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Sunt permise automatizări care să nu dauneze aspectului general al gardului și porților.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P + 1, P+2 niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodărie, masivitatea acestora va fi atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m și maxim 9 m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 199
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Pentru construcțiile existente, cât și construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.
- Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor, șurilor și a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.
- Modalitățile de extindere se pot realiza:
 - prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceeași nivel cu fațada principală.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 200
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneată (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/înșiruite). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.**
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 201
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Galati si aprobate de Consiliul Local al com. Cosmesti.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 202
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 3:

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr- un cimitir ortodox situate în partea de vest a localitatii.

Existent:

- GCc - un cimitir ortodox ;
- CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Se poate autoriza reparatii capitale la biserica;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare, casa mortuara sau alte constructii specifice functiunii;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 203
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din rețeaua publică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR ZONA DE SITURI ARHEOLOGICE extravilan

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din Situri arheologice posibile situate în extravilanul comunei Cosmesti precum și pe teritoriul administrative vecine.

Existent:

- Situri arheologice *La aerodrom și Câmpul de aviație*, din partea vestică a municipiului Tecuci.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 204
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Un grup de tumuli funerari, cu morminte de înmormântare (**Croitoru, Repertoriul arheologic al județului Galați, p. 158**).
- Tumuli funerari sunt menționați la 500 m vest de șoseaua Tecuci–Nicorești, pe teritoriul comunei Nicorești, precum și o movilă pe teritoriul comunei Movileni, numită *Poiana Rotundă* (**Croitoru, Repertoriul arheologic al județului Galați, p. 122, 116**),
- La nord de comuna Cosmești, dar în apropiere, se găsește cunoscuta cetate getică de la Poiana, antica *Piroboridava*, precum și o porțiune din fortificația antică liniară, cunoscută sub numele de *Valul lui Athanarich*, care trece pe la nord de Nicorești.
- Este foarte probabil ca în jurul acestor puncte majore de interes antic să fi existat mai multe situri arheologice antice, așezări, necropole, poate chiar și alte fortificații, care o cercetare arheologică exhaustivă le-ar descoperi și pe teritoriul comunei Cosmești.

Propus:

IS ct - Conservarea siturilor arheologice prin stabilirea zonei de protecție în conformitate cu **articolul 59 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice** se constituie zonă de protecție, suprafața delimitată cu o rază de 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Pentru proiectul actual limita zonei de protecție a siturilor arheologice posibile se stabilește în urma întocmirii unui Studiu istoric de fundamentare întocmit de arheologi și specialiști în protecția monumentelor istorice.

Conform Legii 422/2001, articolul 55, aliniatul 1, litera e și f, privind protejarea monumentelor istorice, constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni:

e) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesității obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în zona de protecție a acestora ori în zonele protejate;

f) eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare pentru lucrări la monumente istorice în zonele protejate, fără avizul Ministerului Culturii și Cultelor ori al serviciilor deconcentrate, după caz.

- **Cr** - Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 205
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Conservarea caracterul general al zonei, prin păstrarea utilizatorilor funcționale existente în măsura în care acestea reprezintă monumente istorice de interes local.

- Trebuie stimulată dezvoltarea tuturor acelor funcțiuni care au caracter comercial și care prin modul de organizare și de desfășurare a activității, precum și prin calitatea serviciilor pot reprezintă un grad de atracție publică ce depășește nivelul de interes al comunității locale și reprezintă o atracție de interes turistic.

- Se admit modificări ale funcțiunilor actuale, numai prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;

- Spațiile verzi, se vor conserva cel puțin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilități de dezvoltare ale acestei utilizări funcționale.

- Zona de protecție a monumentelor istorice se stabilește în conformitate cu **articolul 59 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice** se constituie zonă de protecție, suprafața delimitată cu o rază de 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Pentru proiectul actual limita zonei de protecție a siturilor arheologice posibile se stabilește în urma întocmirii unui Studiu istoric de fundamentare întocmit de arheologi și specialiști în protecția monumentelor istorice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. (**art. 23, alin. (1)** din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare (art. 24, alin. (1) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice).

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 206
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

În conformitate cu *O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic*, cu modificările și completările ulterioare, și *Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil*, cu modificările și completările ulterioare, **dacă se realizează intervenții în sol și apar vestigii arheologice pe teritoriul comunei, lucrările se opresc și este anunțată imediat Direcția Județeană de Cultura.**

În cazul siturilor arheologice zona de protecție se constituie numai din zona ce conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat și determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialiști și experți arheologi și numai pe baza Autorizației de săpătură obținute de aceștia pe baza evaluării de teren din partea Comisie Naționale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obținerea autorizației din partea primărie unității administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanțează de către investitor și se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției cât și în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000*R și are caracter obligatoriu sub sancțiunea amenzii contravenționale prevăzute prin aceeași lege.

Aceste lucrări conduc către obținerea tuturor informațiilor științifice necesare și se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiții situl se consideră cercetat exhaustiv și nu mai prezintă interes științific decât prin menționarea poziționării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra și/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalații cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru siturile arheologice de pe teritoriul comunei Costuleni, propunem următoarele reglementări urbanistice:

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 207
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

1. interzicerea oricăror lucrări de construire atât pe suprafața sitului, cât și în zona de protecție, fără avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia;
2. interzicerea oricăror lucrări forestiere de scoatere a rădăcinilor de copaci din pământ, atât din cuprinsul sitului arheologic, cât și din zona de protecție;
3. orice intervenție asupra sitului arheologic, precum și în zona sa de protecție (cercetare arheologică sau prospecțiuni) se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerul Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

De asemenea, pentru toate siturile arheologice se va respecta legislația cu privire la vânzarea/cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, conform *Legii 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.*

SECȚIUNEA II – RECOMANDĂRI SPECIALE

Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Monumentele istorice aparțin fie domeniului public sau privat al statului, al județelor, a municipiilor, a orașelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Stabilirea zonelor de protecție a monumentelor istorice se face în conformitate cu articolul 59 din *Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* se constituie zonă de protecție, suprafața delimitată cu o rază de 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 1 foraj pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

SECȚIUNEA II – RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 208
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Prevederi legale asupra modului de intervenție la siturile arheologice și în zona de protecție a acestora

Întrucât autoritățile publice locale răspund de protejarea patrimoniului arheologic. intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor OG 43/2000:

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specific de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică, se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

7. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 209
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau cercetare arheologică;

10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul aferent siturilor arheologice de pe teritoriul comunei Cosmești, jud. Vaslui, în zonele în care există situri arheologice în RAN, precum și alte situri cu patrimoniu arheologic reperat, săpăturile pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultură, urmează să fie anunțate prin grija Direcției de Cultură a județului Vaslui care va impune restricții pentru supraveghere sau cercetare arheologică, după caz, respectând toate obligațiile aferente legislației în vigoare.

De asemenea, autoritățile publice locale cooperează cu organismele și instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării patrimoniului arheologic pentru punerea în aplicare și respectarea măsurilor și deciziilor acestora;

Asigura protejarea patrimoniului arheologic rezultat ca urmare a cercetărilor arheologice sistematice sau preventive și a descoperirilor arheologice întâmplătoare, aflate în domeniul public ori privat al unităților administrativ teritoriale respective, alocând resurse financiare în acest scop;

Pot colabora cu persoane fizice sau juridice de drept public ori privat pentru finanțarea cercetării și punerea în valoare a descoperirilor arheologice; finanțează cercetarea arheologică în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor pe care se efectuează lucrări publice pentru care sunt ordonatori principali de credite, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop;

Cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea patrimoniului arheologic;

Aproba documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu avizele de specialitate ale Ministerului Culturii, și elaborează sau modifică astfel de documentații în scopul stabilirii de măsuri de protejare a patrimoniului arheologic evidențiat întâmplător ori ca urmare a cercetărilor arheologice preventive, potrivit legii; eliberează autorizația de construire și desființare numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii, pentru lucrări în zone cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, descoperit întâmplător sau de interes arheologic prioritar;

Colaborează cu serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, transmițând acestora informații actualizate cu privire la cererile de autorizare de construire în zonele de patrimoniu arheologic reperat;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 210
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Precizează în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zone cu patrimoniu arheologic reperat; iau măsurile administrative corespunzătoare și notifica proprietarilor și titularilor de drepturi reale asupra imobilelor obligațiile ce le revin pentru prevenirea degradării descoperirilor arheologice întâmplătoare.

SECȚIUNEA II - MODUL DE INTERVENȚIE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE

1. În cazul monumentelor zona de protecție, ce este și sit arheologic, conține 3 zone cu mod diferit de intervenție:

- * În **zona de grad 0** - sunt interzise orice intervenții cu excepția celor de conservare, restaurare, reabilitare și punere în valoare a monumentului, sitului sau locului istoric respectiv – conține parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervației, etc.
 - *zona de grad 0* – este de regulă incinta sau parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervației, etc. În această sub-zonă nu se permite decât realizarea lucrărilor specifice conservării, restaurării și punerii în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă și subgrupă conținută în lista monumentelor) cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, prin serviciile de specialitate. Documentația se depune la DCPN Iași care o introduce în procesul de avizare.
- * În **zona de grad 1** - sunt permise intervenții cu restricții majore privind regimul de înălțime, structura și aspectul general arhitectural – conține parcelele cadastrale aflate în raza vizuală a monumentului, sitului, etc.
 - *zona de grad 1* – cuprinde parcelele cadastrale adiacente și sub-adiacente monumentului. În cazul monumentelor de categorie valorică A această sub-zonă poate fi extinsă. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire cu regim de înălțime redus, ce nu vor concura arhitectonic și volumetric monumentul alăturat și nu vor agresa din punct de vedere vizual, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare. În zonă sunt permise numai lucrări cu destinație de locuințe și / sau similare. Se pot executa lucrări de reparații la construcțiile existente și se pot edifica clădiri noi, cu destinația de locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime maxim de P+1, cu finisaje în culori neutre: alb, gri, pentru tencuială și negru, verde închis pentru învelitoare, în zona clădirilor monument. În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcții cu condiția descărcării de

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 211
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obținerii autorizației de construire și care, conform legii 50/1991*R, nu necesită a fi autorizată de primărie. Lucrările de construire se vor realiza numai după obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Documentația se depune la DCPN Iași care propune debutul lucrărilor de cercetare arheologică și ulterior o introduce în procesul de avizare.

- * În **zona de grad 2** - sunt permise intervenții cu grad sporit de libertate privind regimul de înălțime și aspectul general arhitectural - conține parcelele cadastrale până la limita considerată de influență asupra cadrului arhitectural și peisagistic din jurul monumentului, sitului, etc. inclusiv clădirile cu funcțiuni diverse aflate în această zonă.
- *zona de grad II* – se permite realizarea unor lucrări al căror volum construit poate depăși cu 1-2 nivele regimul general de înălțime al zonei. Funcțiunile propuse nu vor produce agresiuni asupra monumentelor prin atragerea de trafic dens, propagare de zgomote etc.. Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Documentația se depune la DCPN Iași care o introduce în procesul de avizare.

Lucrările de restaurare, conservare, consolidare, amenajări pe monumente, precum și lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice, siturilor arheologice, pot fi executate numai de către specialiștii și agenți economici atestați, înscriși în registrele instituite de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, potrivit legii.

2. În cazul siturilor arheologice zona de protecție se constituie numai din zona ce conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat și determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialiști și experți arheologi și numai pe baza Autorizației de săpătură obținute de aceștia pe baza evaluării de teren din partea Comisie Naționale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obținerea autorizației din partea primărie unității administrative respective.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 212
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Lucrările de cercetare arheologică se finanțează de către investitor și se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției cât și în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000*R și are caracter obligatoriu sub sancțiunea amenzii contravenționale prevăzute prin aceeași lege.

Aceste lucrări conduc către obținerea tuturor informațiilor științifice necesare și se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiții situl se consideră cercetat exhaustiv și nu mai prezintă interes științific decât prin menționarea poziționării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra și/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalații cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

ÎNTOCMIT,

Arh. Elena Dimitriu

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 213
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

GLOSAR

DE TERMENI UTILIZATI IN GHID

- 1. ARIA CONSTRUITA** Aria sectiunii orizontale a cladirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de $0,4 \text{ m}^2$ si nisele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, precum si treptele si terasele neacoperite.
- 2. ARIA DESFASURATA** Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri.
In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de $1,80 \text{ m}$).
- 3. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE** Actul de autoritate al administratiei publice locale, pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.
- 4. AUTORIZARE DIRECTA** Autorizarea executarii constructiilor direct pe baza prevederilor cuprinse in Regulamentul general de urbanism pana intocmirea documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, conform legii.
- 5. AVIZ** Act prin care un avizator, institutie publica sau alta persoana juridica abilitata de lege, exprima rezultatul expertizei asupra unei documentatii de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- 6. AVIZ PREALABIL** Actul prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca.
- 7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU** Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.
- 8. BILANT TERITORIAL** Evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit.
- 9. CADASTRU GENERAL** Sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economic si juridica prin care se realizeaza identificarea, inregistrarea si reprezentarea pe harti si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlate bunuri imobile de pe intreg teritoriul tarii indiferent de destinatia lor si de proprietar.
- 10. CADASTRU IMOBILIAR EDILITAR**
Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, avand la baza elementele de control si referinta ale acestuia, in conformitate cu care se intocmesc planuri si registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinta si posesori (din

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 214
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

punct de vedere tehnic. economic si juridic). a retelelor edilitare si a constructiilor aferente acestora. precum si a caractersticilor geotehnice ale terenurilor.

11. CERTIFICAT DE URBANISM Act public emis de autoritatile administratiei publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic al terenului, stabilite prin evidentele existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

12. CONSTRUCTII PROVIZORII Constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire.

13. DOMENIU PUBLIC Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale. tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele. terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, on care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune).

14. EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constand in trecerea in proprietatea statului, a judetelor, municipiilor, oraselor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fara scop lucrativ, numai in scopul executarii unor lucrari de utilitate publica de interes national sau local, dupa o dreapta si prealabila despagubire, conform legii.

15. EXTRAVILAN

Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins in limita teritoriului administrativ, care inglobeaza activitati dependente sau nu de functiunile localitatii. conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

16. INFRASTRUCTURA

Echivoarea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu retele tehnice, precum si instalatiile conexe subterane sau supraterane.

Ex.: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, retele stradale. sisteme de irigatii etc.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 215
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

17. INSTITUTII PUBLICE

Constructii si amenajari care adapostesc functiuni si activitati destinate utilitat publice ce pot fi in regim de proprietate publica sau privata.

18. INTERDICTIE DE CONSTRUIRE Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de constructii si amenajari, continuta in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, si instituita in conformitate cu prevederile legate. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, in functie de continutul si nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerata grevata de o servitute si considerata, dupa caz, in registrul cadastral.

19. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR inaltimea constructiilor (H) masurata la nivelul fatadei reprezinta diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural si un punct determinat de:

- a) streasina, pentru constructiile cu acoperisul in panta continua;
- b) punctul de rupere at pantei, pentru acoperisurile mansardate;
- c) partea superioara a aticului, pentru cladirile cu acoperis terasa sau cu pante marginite de atic;
- d) streasina lucarnelor.

20. MOBILIER URBAN

Lucrari utilitare si decorative amplasate in spatii publice exterioare cuprinzand: obiecte de arta monumentala, fantani, oglinzi de apa, imprejmuiiri, scarf, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulatie, panouri de afisaj, firme etc.

21. PATRIMONIU

Totalitatea drepturilor si obligatiilor cu valoare economics si juridica, precum si a bunurilor materiale la care se refera aceste drepturi. apartinand unor persoane fizice sau juridice.

22. PRESCRIPTIE

Dispozitie continuta in regulamentele de urbanism sau in autorizatia de construire prin care se impune realizarea constructiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale on din norme tehnice.

23. RAZA DE SERVIRE

Distanta exprimata in m sau timp de acces intre amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor, servite de acestea.

Distantele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de institutii publice si servicii sunt stabilite in Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

24. REGIM DE CONSTRUIRE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 216
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Reglementare cuprinsa in proiecte si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea fata de limitele terenului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii.

25. REGULAMENTE DE URBANISM

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

Document aprobat de Guvernul Romaniei prin H.G. nr. 525/199 (publicat in Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si autorizarea constructiilor in toate localitatile si unitatile teritorialadministrative.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Documentatie aferenta Planului urbanistic general (PUG) si Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica si detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

26. RESTRICTIE Conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

27. REZERVARE

(amplasament rezervat)

Reglementare cuprinsa in proiectele de urbanism si regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, in perspective, de constructii si amenajari cu destinatie precizata pe amplasamentele sau zonele delimitate in documentatiile respective.

28. SERVITUTE

Dezmembramant al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusa asupra unui imobil (teren. constructie. spatiu amenajat), pentru uzul si utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

- **Servituti de utilitate publica** Masuri de protectie a bunurilor publice (avand drept consecinta o limitare administrative a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare si ocupare a terenului decat dace sunt continute in documentatiile de urbanism aprobate sau in prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- Servituti de interes privat

Obligatii reciproce legiferae in Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, in scopul impiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt inscise in registrele cadastrale si fac obiectul dreptului civil.

- Servituti de urbanism

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 217
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Obligatii impuse unui bun funciar, in conformitate cu prevederile legale, limitand dreptul de proprietate intr-un scop de interes public sau privat, continute in documentatiile de urbanism.

29. SIT

Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurative.

30. SUBZONA Parte dintr-o zone, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluasi regulament.

31. UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.)

Suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural al morfologiei urbane pentru care se pot stabili Acele 4 conditii de constructibilitate.

32. ZONA CENTRALA Teritoriu delimitat prin documentatii de urbanism dupa criterii privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influents) si a infrastructurii tehnico-edilitare, precum si dupa criterii privind densitatea si calitatea constructiilor.

33. ZONA CONSTRUIBILA Teritoriul al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de constructibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate.

34. ZONA FUNCTIONALA Zona avand limite determinate prin documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise, si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

35. ZONA DE PROTECTIE Teritoriu delimitat de organele administratiei publice specializate in colaborare cu autoritatile locale. in jurul unor monumete istorice (lucrari de arta monumentala, constructii cu valoare istorica sau memoriala, a unor ansambluri urbanistice etc.) In vederea unor actiuni de protectie conservare si punere in valoare a acestora.

36. ARHITECTURA TRADITIONALA Desemneaza constructiile ridicate de mesteri, de oameni specializati in constructii care si-au preluat cunostintele pe cale orala, din stramosi, care provin din zona etnografica in care edifica, construiesc in claca sau primesc onorariu pentru munca lor. Arhitectura traditionala cuprinde si cladiri cu caracter public (de exemplu biserici).

37. AUTENTICITATEA: presupune a fi in starea de constructie initiala a cladirii, prin pastrarea materialului original care a imbunatatit si s-a patinat odata cu trecerea timpului.

38. LOCUINTE INFORMALE Zone de locuinte dezvoltate la periferia localitatilor urbane sau rurale, in care locuitorii nu au drept de posesie asupra terenurilor si caselor lor.

39. LOCUINTE COLECTIVE Locuintele colective sunt constructii ce au cel putin trei nivele. Intr-un imobil colectiv, apartamentele au un spatiu comun destinat circulatiei

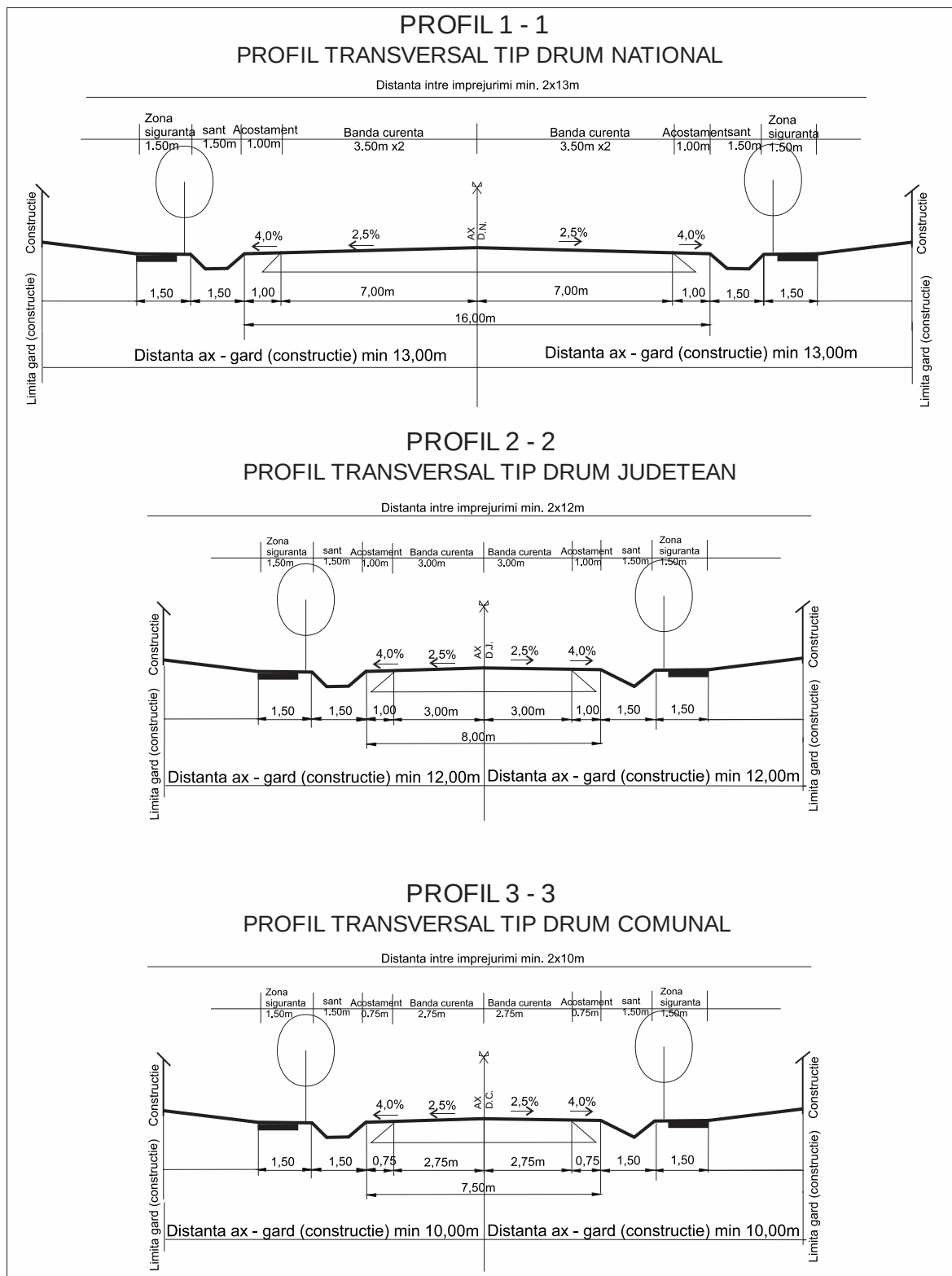
S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 218
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

(holuri,ascensoare, casa scarii) din care se face accesul in fiecare locuinta.Accesul se face diferit fata de locuinta individuala, deoarece aici,exista o intrare principala la intreaga cladire.

40. LOCUINTE SEMI COLECTIVE clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDETUL GALATI	Piese scrise	Pag. 219
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICI DE STRAZI



S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 220
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

LEGENDA

LIMITE

-  LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
-  LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE

-  ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (P+2)
-  ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
-  ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE(P+4/P+10)
-  ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE
-  ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
-  ZONA AGREMENT. SPATII VERZI, SPORT
-  TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
-  ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
-  ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERVIARĂ SI AMENAJĂRI AFERENTE
-  ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
-  APE
-  ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

DRUMURI

-  DRUM NAȚIONAL
-  DRUM COMUNAL
-  DRUM JUDEȚEAN
-  CALE FERATĂ SIMPLĂ
-  DRUMURI PROPUSE

STRAZI IN INTRAVILAN

-  STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE DEFINITIVE
-  STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE PROVIZORIE (PĂMÂNT)

ECHIPARE EDILITARĂ

-  LEA 20KV EXISTENTĂ
-  LEA 110KV EXISTENTĂ
-  POST TRANSFORMARE

ZONE DE PROTECȚIE

-  ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
-  ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONȘTUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE
-  INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
-  INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUZ
-  ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE APE
-  ZONE DE PROTECȚIE CĂI FERATE ,100m

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

-  LIMITA UTR
-  NUMĂR U.T.R.-P.O.T/C.U.T.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 221
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

VII ANEXE

ANEXA nr. 1

ANEXA nr. 1

Legislație cu referiri directe la prevederile cuprinse în P.U.G. și R.L.U.

În domeniul urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificari si completari aduse de: Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008; Legea 190/2013 privind aprobarea OUG nr. 7 din 11 februarie 2011; Ordonanța nr. 100 din 15 decembrie 2016.
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea PATN - Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea20/2006 privind aprobarea PATN - Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - Secțiunea III - Zone protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - Secțiunea IV - Rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN- Secțiunea V- Zone de riscuri naturale;
- Codul civil român;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu completări si modificări: HG 1180/2014;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicat în M.O.nr. 853/18.10.2006.
- H.G.R. nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiective de mobilier urban;

În domeniul construcțiilor

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările, ultima modificare prin Ordonanta de urgenta nr. 85 din 5.10.2011.
- Normele de aplicare a Legii 50 aprobate prin Ordinul 839/2009.
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții modificata de H.G. nr.498/2001, L. nr.587/2002, L. nr. 123/2007, Legea 177/2015;
- Normele de aplicare nr. 1943 / 2002 a Legii nr. 50 / 1991;
- Legea nr. 114 / 1996 – republicată, a locuinței;
- Ordonanța Guvernului nr. 63 / 2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C.
- Hotărârea de Guvern nr. 766 / 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea construcțiilor (Regulamente privind: activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor; urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 222
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții);

- Hotărâre de Guvern nr. 273 / 1994 pentru aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- Hotărâre de Guvern nr. 925 / 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor
- Hotărâre de Guvern nr. 571 / 1998 privind aprobarea Categoriilor de construcții, instalații tehnologice și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MAI și SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Precizări comune ale MLPAT nr. 5122/NN/1999, MMPS nr. 1384/1999 și MT nr. 178/1999 privind modul de construire și virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcții, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor.

În domeniul administrației publice

- Legea nr. 213/1998 actualizată în 2011- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 - privind administrația publică locală, republicată în 2008, cu modificările și completările ulterioare: OUG nr.20/2008, Legea nr. 35/2008, OUG nr.66/2008, Legea nr. 131/2008, OUG 14/2015;
- Legea nr. 188 / 1999 privind statutul funcționarului public
- Legea nr. 326/2001 a serviciilor publice de gospodărire comunală;
- Legea nr. 69 / 1991/1997 - privind administrația publică locală;

În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991 republicată în 1998 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/199;
- Legea 247/2005 care a abrogat legea Legea nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- OUG nr. 54/2006, OUG nr. 34/2006 carea abrogă Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996 republicată în monitorul Oficial nr. 83/7 februarie 2013, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 897/798 din 2005 al ministrului agriculturii, pădurilor și dezvoltării rurale și al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 223
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;

Actele normative complementare domeniului sunt:

- Legea 265 din 2006 pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecția mediului;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- OG 43/1997 aprobată prin legea 82/1998 și modificată cu ORDONANȚĂ nr. 7 din 29 ianuarie 2010, modificată și completată cu legea nr. 198/ 9 iulie 2015 privind aprobarea OG nr.7/2010, privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 203/2003 republicată în 2005 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea apelor nr. 107/1996, modificată și completată prin OUG 69/2013;
- Legea nr. 182/2000 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 171/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordinul comun al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 62/N/19.O/288/1.955 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- H.G.R. nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- H.G.R. 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.
- H.G.R. 930/2005 privind protecția sanitară a surselor și instalațiilor de aprovizionare cu apă;
- ORDIN nr. 1278 din 20 aprilie 2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G.R. nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri.

La baza elaborării **Planului Urbanistic General al comuneiCosmesti** se află:

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 224
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;

- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General.
- Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizării privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701/30.12.2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

ANEXA nr.2

CONDIȚIILE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- SR 8591- 1997 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele, de la rețelele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui normativ menționăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț,
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în Platformele de intersecții la min. 40 cm. și totdeauna deasupra canalizării.
- HG 930 – 2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară emis de Ministerul Sănătății, impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10m.) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.
- Norme de igienă și recomandări privind modul de viață al populației aprobate de Ministerul Sănătății nr. 536 – 1997.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELECOMUNICAȚII

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 225
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- De- a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată din ax de :

- 7 m (min.) – 17m. (max.) pentru LEA 400KV
- 6 m (min.) – 12m. (max.) pentru LEA 220KV
- 9 m (min.) – 18m. (max.) pentru LEA 110KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se vor consulta proiectele de specialitate.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate trebuie să respecte normele existente precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referire la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 / Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1KV,

- PE 104/93 - Normativ pentru construirea liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1KV,

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune,

- PE 107/95 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice,

- I Li Ip5 – ICEMENERG 89 - 107/95 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA mt și LEA jt față de linii, instalații și obiective,

- STAS 8591- 91 Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură,

- PE – 122 – 82 – Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electriceaeriene cu tensiuni de peste 1KV cu sistemele de îmbunătățire funciare,

- PE – 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari,

- PE – 132 – 95 - Normativ pentru proiectarea rețelilor de distribuție publică,

- PE – 145 – Normativ privind stabilirea puterilor economice pentru transformatoarele din posturi,

- STAS 1999 - 86 - linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi,

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 226
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- STAS 6390 - 80 – Încrucișări de linii aeriene de energie electrică și linii de telecomunicații. Prescripții.

REȚELE DE GAZE NATURALE ȘI FLUIDE COMBUSTIBILE

Normativ 2006 – Norme tehnice pentru proiectarea și execuția a conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale

Normativ 1986 – pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze,

- NT –DPE -01,05 pentru proiectarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale

- STAS 8591 - 1 - 91 – Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executate în săpătură.

ANEXA nr. 3

Art. 1 - Rolul Regulamentului general de urbanism

- (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- (2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- (3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2. Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- (2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
 - Utilizări permise

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 227
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform Legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 16.10.2006).

- Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 -2007), vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.

- Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art. 71).

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) 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.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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

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

- Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

- Utilizări permise cu condiții

- Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).

- Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MAPN, MI, SRI, în zona de frontieră, etc.

- Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Art. 5 - Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri 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

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 228
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

- Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării, etc.).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

Art. 6 - Resursele subsolului

(1) 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

- Utilizări permise

Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

- Utilizări permise cu condiții

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.).

Lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Art. 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și lucrărilor de gospodărire a apelor.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 229
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) 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 lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

- Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Art. 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) 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, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- Utilizări permise cu condiții

în zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul conform al MLPAT și MAPPM.

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrative publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normele de protecție stabilite la nivel local.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 230
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Art. 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) 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 serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conform ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

în zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

în sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fod - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

- Utilizări permise

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 231
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatarea și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sau bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administrației publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

Art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) 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 infrastructură este interzisă.

(2) 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.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcvare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

- Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 232
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

Art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) 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.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea a teritoriului aprobate conform legii.

- Utilizări interzise

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) 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.

(2) 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.

- Utilizări permise

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contact prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- Utilizări interzise

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 233
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

(1) 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.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 16 - Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 17 - 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 la prezentul regulament.

Art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

(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, etc.);

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

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

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

- Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- Utilizări admise cu condiții

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfant nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 234
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(1) în zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantiere navale, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări asimilare.

(2) în sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii.

în porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Art. 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

(1) în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transportului:

- a) construcții și instalații aferente exploatării 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.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 235
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

(3) în sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.R.F., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, 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, termotehnologice și canale libere.

(5) în zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau 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, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniului Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

Art 21 - Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

- Utilizări permise

Construcțiile și amenajările necesare activităților de decolare-aterizare.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice centrale specializate.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.

Construcțiile admise vor fi în sisteme de zi și de noapte.

- Utilizări interzise

Amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor, sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (obiective care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare; sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei; surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 236
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

în instalațiile de protecție a navigației aeriene (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, decantoare, etc.).

Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor conform prevederilor Anexei nr. 1 a prezentului Regulament este interzisă.

Art. 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcții-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile prevăzute de articolul 22 alin. (2) al Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Legea nr. 56/1992 la art. 54, precum și cele prevăzute de Legea nr. 18/1991 art. 2 pct. (d), cu avizul conform al organelor administrației publice de specialitate.

- Utilizări interzise

Lucrările de construcții și amenajări specifice localităților amplasate în extravilanul acestora la o distanță mai mică de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei.

Construcțiile și amenajărilor poluante cu efect transfrontieră.

Art. 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, 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.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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.

Art. 25 - Accese carosabile

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 237
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- (1) 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.
- (2) în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Art. 26 - Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) în sensul prezentului articol, 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.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții, etc.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 238
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- (1) 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.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, 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.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art. 28 - Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 30 - Parcelarea

- (1) 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.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 239
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.
- (2) în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 33 - Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Art. 34 - Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr.6 la prezentul regulament.

Art. 35 - Împrejmuiri

- (1) în condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 36 - Autorizarea directă

- (1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
- (2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 240
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Art. 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Art. 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autorizațiile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Art. 40 - Anexele regulamentului

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Pentru a veni în sprijinul activității de autorizare directă, precum și în al celei de elaborare a documentațiilor de urbanism, GHIDUL REGULAMENTULUI GENERALE DE URBANISM cuprinde șase anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conținând reguli și norme referitoare la modul de ocupare al terenului și la condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor după cum urmează:

Anexa 1: Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

Anexa 2: Procentul de ocupare al terenului.

Anexa 3: Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.

Anexa 4: Accese carosabile.

Anexa 5: Parcaje.

Anexa 6: Spații verzi și plantate.

Pentru prezentul Regulament Local de Urbanism Anexele 1÷6 sunt prezentate detaliat în Capitolul II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor și Capitolul IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan.

ANEXA Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Președinției

1.1.3. - Sediul Guvernului

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 241
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. - Sediul Curții Constituționale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1. - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 242
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafa și zonele de afluență a publicului.

1.4. - Construcții de cult

1.4.1. - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3. - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcții de cultură

1.5.1. - Expoziții

1.5.2. - Muze

1.5.3. - Biblioteci

1.5.4. - Cluburi

1.5.5. - Săli de reuniune

1.5.6. - Cazinouri

1.5.7. - Case de cultură

1.5.8. - Centre și complexe culturale

1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcții de învățământ

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 243
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. - Construcții de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 É, n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10. - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcții și amenajări sportive

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 244
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcții de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcții de turism

1.10.1. - Hotel *-*****

1.10.2. - Hotel-apartament *-*****

1.10.3. - Motel *-**

1.10.4. - Vile **-*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri *-***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria *-***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri *-****

1.10.8. - Sate de vacanță **-***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 245
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- 2.1.1. - Zone centrale - 80%
- 2.1.2. - Zone comerciale - 85%
- 2.1.3. - Zone mixte - 70%
- 2.1.4. - Zone rurale - 30%
- 2.1.5. - Zone rezidențiale
- 2.1.5. - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
- 2.1.5. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- 2.1.5. - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- 2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente
- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate
- 2.1.7. - Zone de recreere
- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

- 2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni
- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7--1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.
- 2.2.2. - Construcții de învățământ
- Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.
- Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:
- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.
- 2.2.3. - Construcții de sănătate
- Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 246
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA Nr. 3
la regulament

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultură

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 247
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sudvest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 248
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1. - Construcții administrative

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

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

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. - Construcții de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. - Construcții de sănătate

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 249
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10. - Construcții de turism

4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 250
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ANEXA Nr. 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 251
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcții culturale

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcții sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax:+40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 252
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Construcții de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA Nr. 6
la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L. IASI B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr 8-12 IASI Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 Fax: +40-232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COSMESTI, JUDEȚUL GALATI	Piese scrise	Pag. 253
	Contract nr.:5738/ 2017 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

6.2. - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

6.5. - Construcții de sănătate

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.