



MEMORIU DE PREZENTARE

Zona studiată se află în Județul Galați, Comuna Vanatori, în sud-estul UAT Vanatori, la est de calea de circulație DN 26. Terenurile sunt accesibile direct din DN 26 și direct din Str. Padocului. Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 37.610mp.

Conform documentației "PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VANATORI" aprobată prin H.C.L. Vanatori nr. 34 / 2008, prin H.C.L. Vanatori nr. 61 / 2018 și prin H.C.L. Vanatori nr. 60 / 2019, zona de studiu PUZ este inclusă parțial în intravilanul, parțial în extravilanul Comunei Vanatori. Conform PUG Comuna Vanatori, terenurile aparținând zonei de studiu PUZ sunt încadrate în **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**, respectiv **terenuri agricole în extravilan**.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul RLU sunt structurate pe zone funcționale. Prin prezenta documentație PUZ se amendează caracterul funcțional al terenurilor încadrate în **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**, respectiv **terenuri agricole în extravilan**.

În planșa U2: *Reglementări Urbanistice - zonificare* sunt specificate zonele funcționale în teritoriul PUZ. În teritoriul studiat, delimitarea zonelor funcționale este următoarea :

- L – Zona locuințe și funcțiuni complementare
- M – Zona mixta
- GC – Zona gospodărie comunală
- C – Zona circulații carosabile și pietonale și amenajări aferente
- V – Zona spații verzi

L – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITATI

Zona rezervată locuirii este ocupată predominant de locuire pe parcelă, cu construcții de înălțime mică. Majoritatea clădirilor sunt destinate locuirii și a dotărilor de proximitate.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire individuală / colectivă

Funcțiuni complementare:

- Servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii
- Comerț de proximitate

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) locuințe individuale, semicolective și colective
- b) locuințe de serviciu
- c) hoteluri și alte facilități de cazare
- d) sedii ale unor companii
- e) centre culturale, muzee, spații expoziționale
- f) alimentație publică
- g) construcții și amenajări de agrement
- h) construcții aferente echipării tehnico-edilitare ; echipamente edilitare pentru producerea energiei "verzi" / alternative
- i) spații verzi, spații plantate, locuri de joacă pentru copii
- j) cai de circulație pietonale, carosabile, ciclabile
- k) parcaje la sol, supraterane și subterane

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

- a) unitati de invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior)
- b) functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), servicii financiar – bancare si servicii profesionale (cabinele medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 50% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren
- c) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor in servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi, intre orele 8.00 si 18.00 (cabinele medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)
- d) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) conversia apartamentelor existente din cladiri de locuinte colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art.2 – Utilizari admise cu conditii
- b) cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- c) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
- d) comert en-gros
- e) activitati productive
- f) show room-uri auto, service-uri si vulcanizari auto
- g) ateliere de intretinere si reparatii
- h) statii de carburanti
- i) platforme de precolectare a deseurilor urbane
- j) depozitari de materiale refolosibile
- k) depozitarea pentru vanzare de substance inflamabile sau toxice
- l) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- m) activitati productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
- n) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- o) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
- p) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substance periculoase

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) se considera a fi construibile parcelele cu urmatoarele caracteristici :

Regimul de construire	Suprafata minima a parcelei	Aliniamentul / deschiderea minima a parcelei	Adancimea minima a parcelei
Regim izolat	250 mp	12m	16m
Regim cuplat	200 mp	10m	16m
Regim insiruit	150 mp	8m	16m

- b) se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, unde adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
- c) pentru parcelele cu suprafata peste 2000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- d) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- e) parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- a) cladirile se vor retrage de la aliniamentul nou propus (a se vedea Planşa U2 Reglementari Urbanistice) cu minim 3,0 metri ; in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 3,0 metri fata de calea de circulatie ; se va pasira o retragere minima de 3,0 metri fata de zonele functionale C, V si GC prevazute prin prezenta documentatie PUZ
- b) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

- a) pentru amplasarea constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de una limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m
- b) pentru amplasarea constructiilor in regim cuplat, in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limitele laterale ale parcelei unde nu se face cuplarea constructiilor va fi de 3,0m ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m
- c) pentru amplasarea constructiilor in regim insiruit este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3,5m catre posteriorul lotului, printr-un gang sau printr-o cale de acces ; se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m
- d) prevederile alin. a), b) si c) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- e) este interzisa cuplarea la calcan intre constructiile de locuinte si cladiri cu functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare

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

- a) pe aceeasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte ; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii
- b) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcan sau ferestre care nu asigura lumina intrarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- a) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 3,5m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
- b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- d) in cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de pompieri
- e) daca exista activitati de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
- f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- b) numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

i. locuinte :

locuinte individuale	locuinta cu suprafata construita desfasurata de maxim 150mp	1 loc parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 150mp si mai mica de 300mp	2 locuri de parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 300mp	3 locuri de parcare / o locuinta
locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

- ii. constructii de birouri :
 - minim 1 loc parcare la 10 salariatii, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinta si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- ii. constructii financiar – bancare :
 - minim 1 loc de parcare la 20 de salariatii si un spor de 50% pentru vizitatori
- iii. constructii comerciale, de servicii, alimentare publice :
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- iv. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
 - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- v. constructii si amenajari de agrement :
 - minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate
- vi. constructii de invatamant :
 - pentru toate categoriile de constructii de invatamant, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- vii. constructii de sanatate :
 - minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru pacienti si vizitatori
- viii. constructii culturale :
 - minim 1 loc de parcare la 50mp spatiu de expunere pentru sali de expozitie, muzee
 - minim 1 loc de parcare la 10 locuri in sala pentru alte constructii culturale
- c) pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADRILOR

- a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de $P+2E+M$ sau echivalent $P+2E+3R$
- b) $H_{max} = 12,00m$ la coama / altic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
- b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
- d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale existente si imitarea materialelor naturale
- e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului partenerului de cel al nivelurilor superioare
- f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
- g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului partenerului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
- h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
- i) se interzice realizarea unor mansard false
- j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcaie, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.

- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.
- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; in cazul in care nu exista in prezent retele edilitate, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de bransare / racordare la retelele publice (ulterior extinderii acestora)
- b) retelele edilitate vor fi amplasate subteran
- c) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional care sa deverseze apele meteorice in reseaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon
- d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
- f) lucrarile de bransare si de racordare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.
- g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitate importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice
- b) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de acestea.
- c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori
- d) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- e) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade,
- f) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese,
- g) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- h) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
- i) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- j) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata parcelei

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) gardurile spre domeniul public si / sau spre caile de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu
- b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- c) portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- d) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) POT maxim = 40%

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

- a) CUT maxim = 1,08

M – ZONA MIXTA**GENERALITATI**

Zona mixta se caracterizeaza print-o permisivitate mare in ceea ce priveste caracterul functional, permitand coexistenta atata a functiunilor de interes general si public cat si a activitatilor productive, manufacturiera si de depozitare de mici si medii dimensiuni.

UTILIZARE FUNCTIONALA**ART. 1 UTILIZARI ADMISE**

- a) locuinte individuale, semi-colective si colective
- b) locuinte de serviciu
- c) hoteluri si alte facilitati de cazare
- d) comerț en-detali si en-gros, centre comerciale
- e) alimentatie publica
- f) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
- g) sedii ale unor companii
- h) servicii financiar-bancare si de asigurari
- i) centre culturale, muzee, spatii expozitionale
- j) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare : echipamente edilitare pentru producerea energiei "verzi" / alternative
- k) spatii verzi, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- l) cai de circulatie pietonale, carosabile, ciclabile
- m) parcaje la sol, supraterane si subterane

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

- a) activitati de depozitare - maxim 2500 mp suprafata desfasurata
- b) unitati productive manufacturiera in cladiri de maxim 1000 mp suprafata desfasurata
- c) spatii de comercializare / reparatii / intretinere auto, cu conditia respectarii conditiilor OMS 119 / 2014

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
- b) platforme de pre-colectare a deseurilor urbane
- c) activitatile agricole, fermele agr-zootehnice
- d) activitati poluante de orice fel sau care prezinta risc tehnologic
- e) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
- f) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- g) activitati de productie, distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse, defasurate pe suprafete si in cladiri de dimensiuni mai mari decat cele prevazute la Art. 2 – Utilizari admise cu conditiori

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- a) se considera constructiile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii (suprafata minima in raport cu regimul de construire si deschiderea minima a parcelei) :

Regimul de construire	Suprafata minima a parcelei	Aliniamentul / deschiderea minima a parcelei	Adancimea minima a parcelei
Regim izolat	250 mp	12m	16m
Regim cuplat	200 mp	10m	16m
Regim insiruit	150 mp	8m	16m

- b) se considera a fi construitele parcelele de forme regulate sau semiregulate, unde adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
- c) pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- d) parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate pot deveni construite prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- e) parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construitele cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.

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

- a) cladirile se vor retrage de la aliniamentul nou propus (a se vedea Plansa U2 Reglementari Urbanistice) cu minim 3.0 metri ; in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 3.0 metri fata de calea de circulatie ; se va pastra o retragere minima de 3.0 metri fata de zonele functionale C, V si GC prevazute prin prezenta documentatie PUZ
- b) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

- a) pentru amplasarea constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de una limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m ; se va pastra o retragere minima de 3.0 metri fata de zonele functionale C, V si GC prevazute prin prezenta documentatie PUZ
- b) pentru amplasarea constructiilor in regim cuplat, in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limitele laterale ale parcelei unde nu se face cuplarea constructiilor va fi de 3,0m ; se va pastra o retragere minima de 3.0 metri fata de zonele functionale C, V si GC prevazute prin prezenta documentatie PUZ
- c) pentru amplasarea constructiilor in regim insiruit este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3,5m catre posteriorul lotului, printr-un gang sau printr-o cale de acces ; se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m; se va pastra o retragere minima de 3.0 metri fata de zonele functionale C, V si GC prevazute prin prezenta documentatie PUZ
- d) prevederile alin. a), b) si c) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- e) este interzisa cuplarea la calcan intre constructiile de locuinte si cladiri cu functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare

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

- a) pe aceeaasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte ; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeaasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii
- b) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcan sau ferestre care nu asigura lumina luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- a) pentru a fi construitele, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 3.5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
- b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- d) in cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de pompieri
- e) daca exista activitati de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
- f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- b) numărul minim de locuri de parcare se va calcula după cum urmează :

Locuințe individuale	locuința cu suprafața construită desfășurată de maxim 150mp	1 loc parcare / o locuința
	locuința cu suprafața construită desfășurată mai mare de 150mp și mai mică de 300mp	2 locuri de parcare / o locuința
	locuința cu suprafața construită desfășurată mai mare de 300mp	3 locuri de parcare / o locuința
Locuințe colective sau semicolective	unitate individuală cu suprafața construită desfășurată de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuală
	unitate individuală cu suprafața construită desfășurată mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuală

- ii. construcții de turism, construcții cu regim hotelier sau alte facilități de cazare :
- minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- iii. construcții comerciale, de servicii, alimentație publică :
- pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
 - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- iv. construcții de birouri :
- minim 1 loc parcare la 10 salariați, cu un spor de 20% pentru vizitatori și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- v. construcții financiar – bancare :
- minim 1 loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru vizitatori
- vi. construcții culturale :
- minim 1 loc de parcare la 50mp spațiu de expunere pentru sală de expoziție, muzee
 - minim 1 loc de parcare la 10 locuri în sala pentru alte construcții culturale
- i. construcții industriale (depozitare, servicii profesionale și mici activități manufacturiere) :
- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
- c) 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

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- a) înălțimea maximă a construcțiilor va fi de P+4E
- b) $H_{max} = 18,00m$ la coama / atic (înălțime măsurată de la cota terenului amenajat) cu excepția clădirilor și instalațiilor tehnologice

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- a) volumele construite vor trebui să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii
- b) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- c) finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate

- d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale existente si imitarea materialelor naturale
- e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
- g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare
- i) se interzice realizarea unor mansarde false
- j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerența a secventelor particulare de tesut construit si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va ține seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcaie, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.
 - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecvența a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.
 - materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; in cazul in care nu exista in prezent retele edilitare, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de bransare / racordare la retelele publice (ulterior extinderii acestora)
- b) retelele edilitare vor fi amplasate subteran
- c) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exoes printr-un sistem de canale functional care sa deverseze apele meteorice in retea publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon
- d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
- f) lucrarile de bransare si de racordare la retea edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.
- g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retele edilitare importante, in special fata de retele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- b) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- c) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- d) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- e) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
- f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- g) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata terenului

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) gardurile spre domeniul public si / sau spre calle de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu
- b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate

- c) portile se vor armoniza cu imprejurirea
- d) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- e) imprejurirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) POT maxim = 70%

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

- a) CUT maxim = 1,08 mp ADC/mp teren

GC – ZONA GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI

Zona reuneste functiuni care apartin gospodariei comunale si functiuni care apartin echipamentelor tehnico-edilitare.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) constructii, instalatii si amenajari specifice pentru echipamente de gospodarie comunală si echipamente tehnico-edilitare, conform normelor tehnice in vigoare
- b) platforme ecologice pentru colectarea deseurilor menajere din zonele functionale adiacente
- c) constructii, instalatii si amenajari specifice gospodariei comunale
- d) dotari pentru intretinerea si administrarea domeniului public
- e) birouri in strictea legata cu activitatile specifice functiunii
- f) spatii plantate
- g) parcaje la sol si subterane, aferente functiunii principale

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

- a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- b) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolilor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) nu este cazul

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT / FAȚA DE CAILE DE CIRCULAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

- a) se va asigura accesul din circulatiile publice catre aleile ocazionale carosabile pentru *intretinere si accesul la instalatii* tehnice.
- b) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- c) este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor.
- d) suprafetele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate si vor avea asigurata colectarea si evacuarea apelor meteorice.

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare ; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) se recomanda ca retragerile fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sa fie destinate amenajarilor si plantarii de vegetatie inalta.
- b) spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda etc. se inierbeaza si se planteaza.

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) imprejmirile se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu conditia ca imprejmuirea catre domeniul public sa nu depaseasca inaltimea maxima de 2.00m din care un soclu de 0.60m si vor fi dublate cu gard viu.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- b) conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare

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

- a) conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare

C – ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITATI

Zona functionala cuprinde caile de circulatie aflate in domeniul public si / sau in domeniul privat de pe intreg teritoriul reglementat prin prezenta documentatie PUZ.

Functiunea dominanta a zonei :

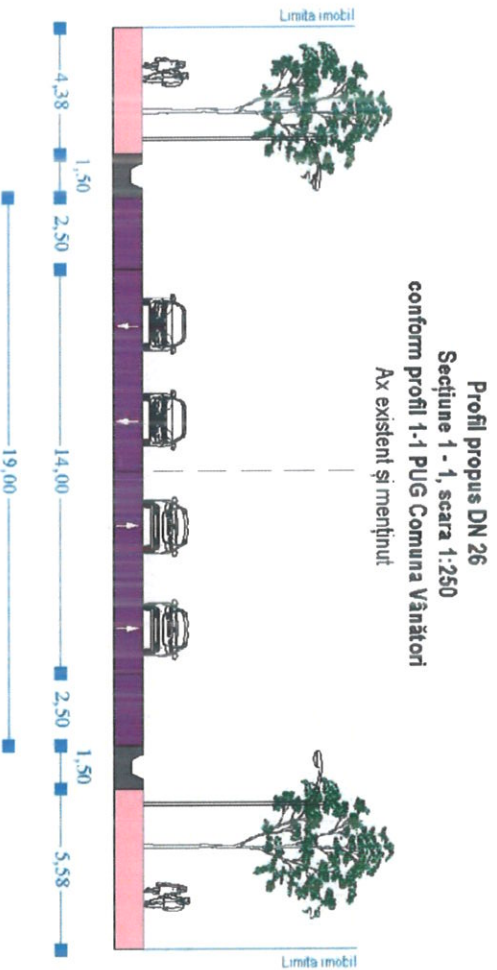
- Cai de comunicatie si constructii aferente

Funcțiuni complementare :

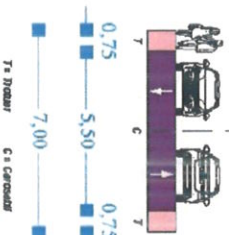
- Servicii compatibile functiunii de baza
- Retele tehnico-edilitare

Profilul cai de circulație :

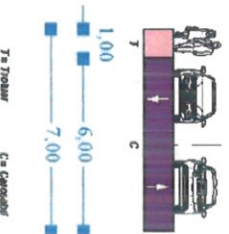
In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORII, SAT COSTI, T64, P 75/76 NR. CAD. 113996, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulație :



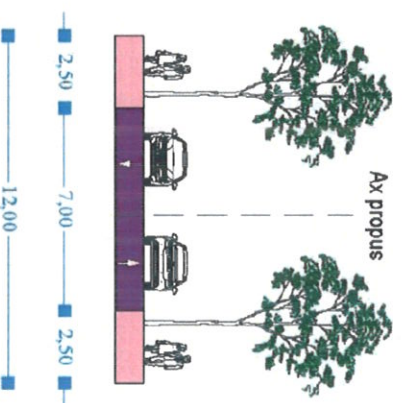
Profil propus Strada Padocului
Secțiune 2 - 2, scara 1:250
Ax propus



Profil propus alternativ
Strada Padocului
Secțiune 2 - 2, scara 1:250
Ax propus



Profil propus drum de incintă
Secțiune 3 - 3, scara 1:250
Ax propus



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- circulații carosabile
- circulații pietonale
- circulații ciclabile
- refugii și treceri pentru pietoni
- parcaje publice și spații de staționare
- platforme / alveole carosabile pentru transportul în comun
- unități ale întreprinderilor de transport și utilități teritoriale
- zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare
- intreaga rețea de străzi 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 terasament
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin RGU și legislația în vigoare
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (RGU)
- incintele unităților de transport și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisiibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

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

Fara obiect.

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

Fara obiect.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

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

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare
- b) stationarea autovehiculelor in afara parcelelor se va realiza in spatiile de parcare amenajate conform legii, fara a stanjeni circulatia pietonilor si a celorlalte autovehicule.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m
NOTA : pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament
- b) pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

GENERALITATI

Această zonă este specifică scuarurilor și altor fașii plantate / ierburate. Zona este formată din spații plantate, circulații pietonale și ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise în zonele funcționale adiacente, mobilier urban și odihnă, iluminat public și decorativ, spații pentru administrare și întreținere.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- a) spații plantate
- b) spații plantate cu rol de protecție
- c) circulații pietonale și ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise în zonele funcționale adiacente
- d) amenajări pentru odihnă
- e) spații pentru administrare și întreținere
- f) construcții și instalații tehnice

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- a) se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- b) se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi
- c) activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- d) se interzice diminuarea suprafețelor plantate și a spațiilor verzi, realizarea oricărui construcții care nu servesc funcțiunii de spațiu verde
- e) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) nu este cazul

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINAMENT / FAȚA DE CAILE DE CIRCULAȚIE AFLETE ÎN DOMENIUL PRIVAT

- a) amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

- a) amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- a) se va asigura accesul din circulațiile publice către alelele ocazional carosabile pentru întreținere și accesul la instalații tehnice.
- b) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- c) este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.
- d) suprafețele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice.

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) nu este permisă stationarea autovehiculelor

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) înălțimea maximă a construcțiilor va fi de P(partier)
- b) $H_{MAX} = 6,00m$ la coama / atic (înălțime măsurată de la cota terenului amenajat)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- a) conform normelor tehnice

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARĂ

- a) se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale și drenuri funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- c) se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigații spațiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiilor sau să altereze aspectul general al zonei.
- d) pentru construcțiile care necesită racordare la rețeaua de echipare edilitară este obligatorie racordarea acestora la toate utilitățile disponibile în zona
toate utilitățile disponibile în zona
- e) rețelele și echipamentele (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează zona se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare
- f) este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- g) se va asigura un iluminat public unitar pentru întreaga zonă stabilit printr-un proiect de specialitate care să asigure siguranța circulației pietonilor.
- h) colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate în cadrul unui proiect de mobilier urban pentru întreaga zonă.
- i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice și a containerelor pentru deșeuri pe spațiul verde
- j) construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

ART. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- a) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice.
- b) pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de acestea.
- c) este interzisă postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 14 ÎMPREJMUIRI

- a) este recomandat să nu existe împrejmuire decât dacă normele tehnice o impun.
- b) dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- c) pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - i. soclu de gard din piatră cu așize orizontale, de max. 60 cm înălțime. soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - ii. gard din plasa de sarma dublat de vegetație – gard viu, plante agatatoare, vita de vie etc.
- d) se interzic gardurile înalte și opace, din zidarie, metal și tabla vopsite, sau sarma ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată.
- e) împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despartiturilor comune.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) POT maxim = 10%

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

- a) CUT maxim = 0.2



