

MEMORIU DE PREZENTARE

Zona studiată în cadrul PUZ se află în Jud. Galați, Mun. Galați, la limita estică a intravilanului Mun. Galați, de-a lungul căilor de circulație E87 / DN 2B (Calea Prutului), drum de exploatare (sud) și DJ 251 E (nord) și DJ 251 E (vest). Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil prin DJ 251 E (vest) și printr-un drum de exploatare (sud).

Zona de studiu PUZ prezintă potențial de dezvoltare pentru activități industriale, productive, depozitare și mixte. Forma și dimensiunile loturilor sunt propice pentru dezvoltarea coerentă a zonei, în baza unui regulament local specific. În mod deosebit, imobilul generator PUZ prezintă potențial de dezvoltare a acestor funcțiuni datorită suprafeței lotului (44.382,00mp), semnificativ mai mare decât cea a loturilor învecinate și datorită geometriei relativ regulate, cu deschidere mare către calea de circulație DJ 251E la vest (deschidere la stradă de 206,90m) și către drumul de exploatare la sud (deschidere la stradă de 192,60m).

Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 58.405,00 mp.

Conform documentației de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI” aprobată prin HCL nr. 62 / 26.02.2015, terenurile cuprinse în zona de studiu a prezentei documentații PUZ sunt încadrate în **intravilan TRUP 5**.

Documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul “SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)” – amplasament MUNICIPIUL GALAȚI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1** detaliază și reglementează o porțiune din intravilan TRUP 5, respectiv reglementarea acestuia cu un număr de zone funcționale distincte.

Documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul “SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE)” – amplasament MUNICIPIUL GALAȚI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1** va cuprinde următoarele zone funcționale :

- **ID – Zona activități productive și depozitare**
- **C – Zona căi de comunicație rutieră**
- **V – Zona spațiilor verzi**

ID – ZONA ACTIVITĂȚII PRODUCTIVE ȘI DEPOZITARE

GENERALITATI

Zona de activități productive și depozitare ocupă zona centrală a zonei de studiu, cu imobilele identificate cu NC 117212 (parțial), 120313, 127157, 127158, 129430, 129431.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) activități productive și de depozitare
- b) construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare
- c) construcții administrative și birouri, aferente activităților din cadrul zonei de activități productive
- d) servicii financiar – bancare, servicii conexe activităților productive
- e) parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- f) construcții aferente echipamentelor edilitare
- g) stații de întreținere și reparații auto
- h) stații de benzină
- i) alimentație publică și servicii
- j) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților

- k) spatii verzi, perdele de protectie
- l) circulatii pietonale, carosabile, ciclabile

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) este permisa localizarea activitatilor agrozootehnice numai daca nu necesita zone de protectie sanitara care sa incomodeze desfasurarea activitatilor adiacente

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) se considera a fi construibile parcelele cu sprafata de minim 1000mp (deschiderea la strada a lotului de minim 12m)
- b) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.

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

- a) cladirile se vor retrage de la aliniamentul nou propus (a se vedea Plansa U2 Reglementari Urbanistice) cu minim 5.0 metri ; in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 5.0 metri fata de calea de circulatie
- 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 5,0m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 5,0m
- 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 5,0m
- 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 5,0m
- 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 aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte ; construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este conditionată de întocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii
- b) distanta între cladiri va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- c) distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- d) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

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) dacă există activități de lucru cu publicul, accesul pietonal pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare
- f) pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția 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 :
 - i. 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;
 - ii. construcții financiar – bancare :
 - minim 1 loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru vizitatori
 - iii. construcții comerciale, de servicii, alimentație publică :
 - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 200 mp suprafață 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 suprafață 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 suprafață 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 suprafață 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
 - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă
 - iv. locuințe :
 - minim 1 loc de parcare la 1 locuință cu lot propriu
 - minim 1 loc de parcare la 1 apartament
- 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) $H_{MAX} = 15,00m$ la cornisa (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 exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate
- d) se vor evita pastisele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale
- e) se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- f) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor
- g) se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
- h) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare
- i) se interzice realizarea unor mansarde false
- j) arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut construit și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește :
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări 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 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 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 edilitare 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) 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 accesuri
- 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 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.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) POT maxim = 80%

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

- a) CUT maxim = 4,0 mp ADC / mp teren

C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

GENERALITATI

Zona functionala bordeaza zona de studiu PUZ pe laturile de vest, sud și nord. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt : DJ 251E și drum de exploatare.

Funcțiunea dominantă a zonei :

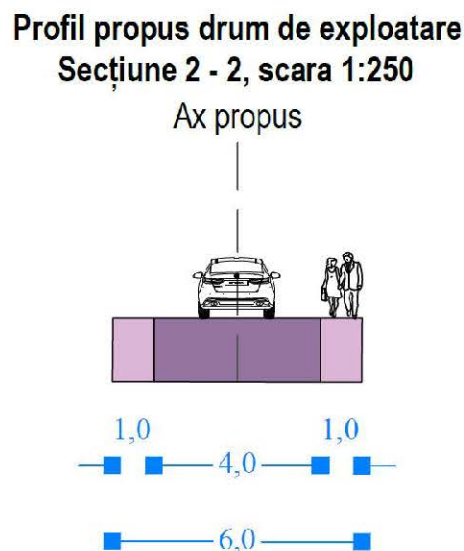
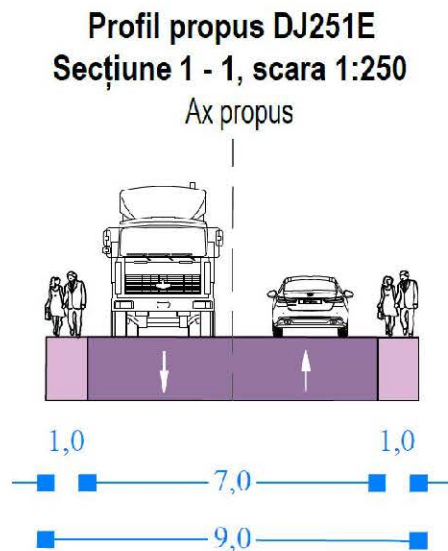
- Cai de comunicație și construcții aferente

Funcțiuni complementare :

- Servicii compatibile funcțiunii de bază
- Rețele tehnico-edilitare

Profile cai de circulație :

În cadrul zonei de studiu a documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU LOGISTICĂ (DEPOZITARE) – amplasament MUNICIPIUL GALATI, TARLA 229, PARCELA 1166/1, LOT 1/1, se vor respecta următoarele profile pentru caile de circulație :



Se propune modernizarea drumului de exploatare, reprofilarea DJ251E, prevederea măsurilor privind siguranța circulației auto și pietonale la trecerea la nivel cu calea ferată și reglementarea și delimitarea urbanistică a zonei circulației rutiere și pietonale pentru traseul aferent drumului de exploatare, în relație cu limita imobilului ce a generat PUZ.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) circulații carosabile
- b) circulații pietonale
- c) circulații ciclabile
- d) refugii și treceri pentru pietoni
- e) parcaje publice și spații de staționare
- f) platforme / alveole carosabile pentru transportul în comun
- g) unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- h) 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”
- i) lucrări de terasament
- j) lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
- b) spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
- c) incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- d) Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
- e) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
- f) 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)

- b) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITATI

Aceasta zona este aferentă zonei non-aedificandi asociată zonei de siguranță a infrastructurii CF localizată pe terenul cu NC 117205. Zona este formata din spatii plantate, circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente, mobilier urban si odihna, iluminat public si decorativ, spatii pentru administrare si intretinere.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) spatii plantate
- b) spatii plantate cu rol de protectie
- c) circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente
- d) spatii pentru administrare si intretinere
- e) constructii si instalatii tehnice

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- f) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- b) se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi
- c) activitati care degradeaza cadrulul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- d) se interzice diminuarea suprafetelor plantate si a spatiilor verzi, realizarea oricaror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde
- e) se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) nu este cazul

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN 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 FATA DE LIMITELE LATERALE SI 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 FATA DE ALTELE PE ACEEASI 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 ocazional 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) nu este permisa stationarea autovehiculelor

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) P (parter) – 6m la coama / atic fata de cota $\pm 0,00$

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) conform normelor tehnice

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in reseaua publica.
- b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- c) se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei.
- d) pentru constructiile care necesita racordare la reseaua de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona
- e) retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare
- f) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- g) se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor.
- h) colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona.
- i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde
- j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

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.

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) este recomandabil sa nu existe imprejmuire decat daca normele tehnice o impun.
- b) daca este necesara, imprejmuirea catre domeniul public va avea inaltimea maxima de 1,50m.
- c) pentru gard se va folosi una dintre urmatoarele formule:
 - i. soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de max. 60 cm inaltime. soclul va fi prevazut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - ii. gard din plasa de sarma dublat de vegetatie – gard viu, plante agatatoare, vita de vie etc.
- d) se interzic gardurile inalte si opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, PVC sau sticla armata.
- e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

b) POT maxim = 10%

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

a) CUT maxim = 0.2

Intocmit,
master urbanist
Atanasia MANDRU (STOICA)

