

## MEMORIU DE PREZENTARE

Zona studiată se află în Jud. Galați, Mun. Galați, în zona central-sudică a orașului. La nivel local, arealul studiat se află între Str. I. L. Caragiale la nord-est, Str. Smardan la sud-est și Str. Cristofor Columb la nord-vest. Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 27.581,00 mp.

Conform documentației de urbanism "ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019 amplasamentul - Municipiul Galați, Strada Ion Luca Caragiale nr. 19 (nr. cad. 108413) - se află în intravilanul municipiului Galați, UTR 26 – Pol urban principal – strada Brailei.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul RLU sunt structurate pe zone și subzone funcționale.

În planșa U2 : *Reglementări Urbanistice* sunt specificate în cadrul UTR 26.1 propus, zonele și subzonele funcționale în teritoriul PUZ. În teritoriul studiat, delimitarea zonelor funcționale este următoarea :

- **ZF08 - ZONA MIXTA, SZF081 – SUBZONA MIXTA M1**
- **ZF08 - ZONA MIXTA, SZF082 – SUBZONA MIXTA M2**
- **ZF06 - ZONA CAI DE COMUNICATII ȘI TRANSPORTURI**

### ZF08 – ZONA MIXTA, SZF081 – SUBZONA MIXTA M1

#### GENERALITATI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, fiind încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică locală și a municipiului, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Locuire, servicii și echipamente aferente
- Institutii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate și spații publice amenajate
- Parcaje la sol, supraterane și subterane
- Echipamente tehnico-edilitare

#### UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) locuire individuală, locuire semicolectivă și locuire colectivă
- b) locuințe de serviciu
- c) hoteluri și alte facilități de cazare
- d) alimentație publică
- e) centre comerciale, galerii comerciale, comerț specializat
- f) sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri
- g) servicii pentru cercetare-dezvoltare
- h) servicii de formare – informare

- i) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
- j) servicii financiar-bancare si de asigurari
- k) institutii, servicii si echipamente publice (administratie, invatamant, sanatate, etc.)
- l) cladiri de cult
- m) servicii si echipamente pentru activitati socio-culturale
- n) centre culturale, muzee, spatii pentru expozitii (altele decat showroom)
- o) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala
- p) circulatii carosabile, circulatii semicarosabile, circulatii pietonale, circulatii ciclabile
- q) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- r) parcaje la sol, supraterane si subterane

## **ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) se admite conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentatie publica si servicii profesionale)
- b) se admite schimbarea destinatiei apartamentelor, prin integrarea de activitati pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si avand un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (intre 8 si 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc. ; functiunile, altele decat locuirea, dar care functioneaza in acelasi corp de cladire sa aiba un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul locuintelor sunt premise si 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 si cu acordul acestora
- c) cazinouri - in conditiile prevazute de legislatia in vigoare

## **ART. 3 UTILIZARI INTERZISE**

- a) se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia
- b) conversia apartamentelor existente din cladirile cu locuinte colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2
- c) spatii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizari auto, spalatorii auto si statii carburanti
- d) spatii de depozitare de orice natura si platforme de depozitare exterioare
- e) platforme de precoatare a deseurilor urbane
- f) activitati de productie, distributie si depozitare
- g) desfigurarea arhitecturii cladirilor si deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea elementelor de afisaj pe plinurile fatadelor
- h) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- i) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

## **ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- a) pentru PARCELE EXISTENTE (in situatia anterioara aprobarii prezentei documentatii PUZ) se considera construibile parcelele cu suprafata minima de 5.000mp si deschidere la drumul public de cel putin 20.00m
- b) pentru PARCELE NOI (rezultate in urma dezmembrarii imobilului generator PUZ, ulterior aprobarii prezentei documentatii PUZ) se considera construibile cele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii :
  - i. parcele cu suprafata minima de 1.000mp
  - ii. parcele de forma regulata sau semiregulata, unde adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia
  - iii. parcele avand raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei de maximum 1 / 5
- c) 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
- d) parcelele afectate de traseul retelei 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 PRINCIPALE se vor amplasa retras fata de aliniamentul cu Strada I. L. Caragiale la o distanta de minim 50,00m ; in zona de retragere dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor sunt permise CLADIRI SECUNDARE, cu conditia ca regimul de inaltime al cladirilor secundare sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri inaltimea medie a constructiilor principale aflate de-a lungul Strazii I.L. Caragiale, pe tronsonul cuprins in intre Str. Cristofor Columb si Str. Smardan ; cladirile secundare se vor amplasa fie pe aliniamentul cu Str. I.L. Caragiale,

fie retras fata de acesta, daca pe parcelele direct invecinate exista cladiri viabile cu structura durabila, amplasate pe aliniament sau amplasate retras fata de aliniament (cladirile secundare se vor alinia cu cel putin una din cladirile viabile, direct invecinate)

- b) cladirile se vor amplasa retras fata de aliniamentul cu Strada Smardan la o distanta de minim 4,00m ; in zona de retragere dintre aliniament si linia de retragere a alinerii cladirilor nu sunt permise constructii, cu exceptia, aleilor de acces (inclusiv rampe pentru acces catre nivelurile inferioare / superioare ale constructiilor), platformelor si imprejuririlor
- c) la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre strazi

#### **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 3,5m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,5m
- 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 3,5m
- 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 3,5m
- d) prevederile alin. a), b), 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 calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE**

- a) pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
- b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejuririle si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

#### **ART. 9 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 3,5 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 accesurilor 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. 10 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. constructii administrative :
    - cate un loc de parcare pentru 10 – 30 salariat, plus un spor de 30% pentru invitati / vizitatori
    - pentru constructiile ce inglobeaza sali sau spatii destinate conferintelor / reuniunilor, se va asigura minim 1 loc de parcare pentru autocar



- ii. constructii de birouri :
  - minim 1 loc parcare la 10 salariat, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
  - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- iii. constructii financiar – bancare :
  - minim 1 loc de parcare la 20 de salariat si un spor de 50% pentru vizitatori
- iv. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
  - 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
  - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa
- v. constructii de cult :
  - minim 5 locuri de parcare
- vi. 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
- vii. constructii de invatamant :
  - minim 1 loc de parcare la 3 cadre didactice
  - pentru invatamant universitar, minim 1 loc de parcare la 3 cadre didactice si minim 1 loc de parcare pentru autocar
- viii. constructii de sanatate :
  - minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate si un spor de 10% pentru pacienti si vizitatori
- ix. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
  - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- x. constructii de 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 |

- 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. 11 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+12E ; suplimentar fata de nivelurile supraterane admise, se pot autoriza niveluri subterane (subsoluri) sau partial subterane (demisoluri)
- b)  $H_{MAX} = 40,00m$  la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)
- c) alineatele a) si b) ale Art. 11 prezentate mai sus se vor corela cu prescriptiile de la Art. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, alineatul a).
- d) autorizarea constructiilor a caror regim de inaltime depaseste distanta dintre constructiile amplasate pe aceeasi parcela sau depaseste distanta dintre constructiile amplasate pe parcele invecinate este conditionata de elaborarea unui studiu de insorire, conform conditiilor OMS 119 / 2014



## **ART. 12 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 fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.
  - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere
  - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.

## **ART. 13 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- a) autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori
- b) rețelele edilitare vor fi amplasate subteran
- c) se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică ; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon
- d) este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel
- e) se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fațadă ale clădirilor
- f) lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar
- g) se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de rețelele de apă. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora

## **ART. 14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- a) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, sezonale 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
- d) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- e) curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fațade;
- f) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- g) elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- h) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și 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 spații verzi în interiorul parcelei va fi de 15% din suprafața parcelei

#### **ART. 15 IMPREJMUIRI**

- a) gardurile spre domeniul public 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. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) POT maxim = 80%

#### **ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) CUT maxim = 8,00 ADC/mp teren

### **ZF08 – ZONA MIXTA, SZF082 – SUBZONA MIXTA M2**

#### **GENERALITATI**

Zona mixta se caracterizeaza printr-o permisivitate mare in ceea ce priveste caracterul functional, fiind incurajata concentrarea unor functiuni urbane cat mai diverse, care sa contribuie la dezvoltarea economica locala si a municipiului, precum si la promovarea unei imagini urbane de calitate.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Locuire, servicii si echipamente aferente
- Institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general

Funcțiuni complementare:

- Spatii plantate si spatii publice amenajate
- Parcaje la sol, supraterrane si subterane
- Echipamente tehnico-edilitare

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ART. 1 UTILIZARI ADMISE**

- a) locuire individuala, locuire semicolectiva si locuire colectiva
- b) locuinte de serviciu
- c) hoteluri si alte facilitati de cazare
- d) alimentatie publica
- e) centre comerciale, galerii comerciale, comert specializat
- f) sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri
- g) servicii pentru cercetare-dezvoltare
- h) servicii de formare – informare
- i) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
- j) servicii financiar-bancare si de asigurari
- k) institutii, servicii si echipamente publice (administratie, invatamant, sanatate, etc.)
- l) cladiri de cult
- m) servicii si echipamente pentru activitati socio-culturale
- n) centre culturale, muzee, spatii pentru expozitii (altele decat showroom)
- o) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala

- p) circulatii carosabile, circulatii semicarosabile, circulatii pietonale, circulatii ciclabile
- q) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- r) parcaje la sol, supraterrane si subterane

## **ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) se admite conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentatie publica si servicii profesionale)
- b) se admite schimbarea destinatiei apartamentelor, prin integrarea de activitati pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si avand un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (intre 8 si 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc. ; functiunile, altele decat locuirea, dar care functioneaza in acelasi corp de cladire sa aiba un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul locuintelor sunt premise si 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 si cu acordul acestora
- c) cazinouri - in conditiile prevazute de legislatia in vigoare

## **ART. 3 UTILIZARI INTERZISE**

- a) se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia
- b) conversia apartamentelor existente din cladirile cu locuinte colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2
- c) spatii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizari auto, spalatorii auto si statii carburanti
- d) spatii de depozitare de orice natura si platforme de depozitare exterioare
- e) platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- f) activitati de productie, distributie si depozitare
- g) desfigurarea arhitecturii cladirilor si deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea elementelor de afisaj pe plinurile fatadelor
- h) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- i) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

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

| <b>Regimul de construire</b> | <b>Suprafata minima a parcelei</b> | <b>Aliniamentul / deschiderea minima a parcelei</b> | <b>Adancimea minima a parcelei</b> |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 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 (PUD)
- 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 pot fi amplasate pe aliniamentul cu Strada I.L. Caragiale, Strada Smardan, Strada Cristofor Columb, daca pe parcelele direct invecinate exista cladiri viabile cu structura durabila, amplasate pe aliniament ; cladirile propuse se vor alinia cu cel putin una din cladirile viabile, direct invecinate



- b) cladirile pot fi amplasate retras fata de aliniamentul cu Strada I.L. Caragiale, Strada Smardan, Strada Cristofor Columb, daca pe parcelele direct invecinate exista cladiri viabile cu structura durabila, amplasate retras fata de aliniament ; cladirile propuse se vor alinia cu cel putin una din cladirile viabile, direct invecinate
- c) la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre strazi

#### **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 3,5m; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,5m
- 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 3,5m
- 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 3,5m
- d) prevederile alin. a), b), 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) cladirile vor respecta între ele distante egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele; distanta se 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

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE**

- a) pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
- b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborării PUD menționat la alin. a) lucrările de amenajare interioară, înprejmirile și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit

#### **ART. 9 CIRCULATII SI ACCESURI**

- a) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3,5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- d) în cazul cladirilor amplasate în regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri
- e) dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în cladirile 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. 10 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 administrative :
    - câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați, plus un spor de 30% pentru invitați / vizitatori
    - pentru construcțiile ce înglobează săli sau spații destinate conferințelor / reuniunilor, se va asigura minim 1 loc de parcare pentru autocar
  - ii. construcții de birouri :
    - minim 1 loc parcare la 10 salariați, cu un spor de 20% pentru vizitatori și 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;
- iii. constructii financiar – bancare :
  - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori
- iv. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
  - 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
  - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa
- v. constructii de cult :
  - minim 5 locuri de parcare
- vi. 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
- vii. constructii de invatamant :
  - minim 1 loc de parcare la 3 cadre didactice
  - pentru invatamant universitar, minim 1 loc de parcare la 3 cadre didactice si minim 1 loc de parcare pentru autocar
- viii. constructii de sanatate :
  - minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate si un spor de 10% pentru pacienti si vizitatori
- ix. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
  - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- x. constructii de 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 |

- 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. 11 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E ; suplimentar fata de nivelurile supraterane admise, se pot autoriza niveluri subterane (subsoluri) sau partial subterane (demisoluri)
- b)  $H_{MAX} = 18,00m$  la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)
- c) autorizarea constructiilor a caror regim de inaltime depaseste distanta dintre constructiile amplasate pe aceeasi parcela sau depaseste distanta dintre constructiile amplasate pe parcele invecinate este conditionata de elaborarea unui studiu de insorire, conform conditiilor OMS 119 / 2014

#### ART. 12 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 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
- h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
- i) se interzice realizarea unor mansarde false
- j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta 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 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 calcane, 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. 13 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori
- 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 cladirilor
- f) lucrarile de bransare si de racordare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de catre 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. 14 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 15% din suprafata parcelei

#### **ART. 15 IMPREJMUIRI**

- f) gardurile spre domeniul public 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



- g) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- h) portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- i) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- j) 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. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

b) POT maxim = 70%

### ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

b) CUT maxim = 4,20 ADC/mp teren

## ZF 06 – ZONA CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI

### GENERALITATI

Zona functionala cuprinde Strada I.L. Caragiale, Strada Smardan, Strada Cristofor Columb aflate in domeniul public al Municipiului Galati.

Funcțiunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicare si constructii aferente

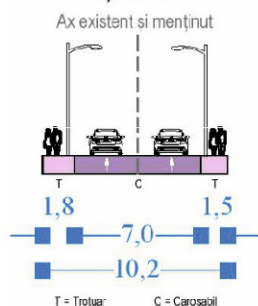
Funcțiuni complementare :

- Servicii compatibile funcțiunii de baza
- Retele tehnico-edilitare

#### Profile cai de circulatie :

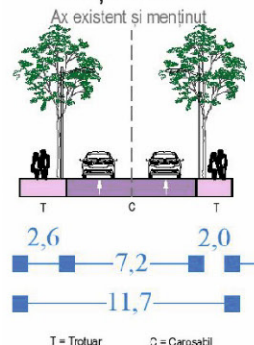
In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "ZONA FUNCTIUNE MIXTA" – amplasament JUD. GALATI, MUN. GALATI, STRADA ION LUCA CARAGIALE NR. 19 (NR. CAD. 108413), se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :

#### Profil propus Strada Cristofor Columb, Secțiune A - A'

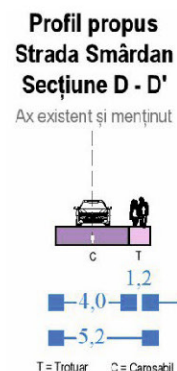
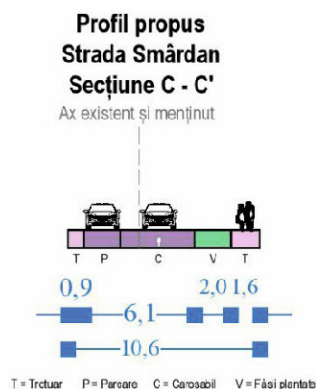


sens unic de la sud la nord  
(dinspre Strada Smardan inspre Strada I.L. Caragiale)

#### Profil propus Strada I.L. Caragiale Secțiune B - B'



sens unic de la vest la est (dinspre Strada Cristofor  
Columb inspre Strada Smardan)



sens unic de la nord la sud  
(dinspre Strada I.L. Caragiale înspre Strada Cristofor Columb)

## UTILIZARE FUNCTIONALA

### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- circulații carosabile
- circulații semicarosabile
- 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 transporturi rutiere teritoriale
- zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare
- întreaga 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 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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 transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie

### ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și / sau extindere
- se interzic orice construcții, instalații, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
- se interzic orice construcții, instalații, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra construcțiilor edilitare existente

## CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

### ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE**

- a) autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de protectie sau siguranta ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare (zone de protectie, distante de siguranta etc.).
- b) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

#### **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**

Nu este cazul.

#### **ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

Nu este cazul.

#### **ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

#### **ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- a) se are in vedere reabilitarea si reamenajarea circulatiilor pietonale si a fasilor plantate pe Strada Smardan
- b) 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
- c) 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

Intocmit,  
master urbanist

Atanasia MANDRU (STOICA)

