

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE ACCESE, CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, PARCARE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, ASIGURARE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER**

**STRADA NICOLAE DELEANU, NR. 1E (fost BULEVARDUL SIDERURGISTILOR, NR. 50), MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI**

**IDENTIFICAT CU:**

- Numar Cadastral 134825, EXTRAS CF 134825

## **FOAIE DE CAPAT**

### **PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE ACCESE, CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, PARCARE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, ASIGURARE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER**

**ADRESA : STRADA NICOLAE DELEANU, NR. 1E (fost BULEVARDUL SIDERURGISTILOR, NR. 50), MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI**

### BENEFICIAR:

#### **SGM CONTRACTOR S.R.L.**

**SEDIU SOCIAL: MUNICIPIUL GALATI, STR. DRUMUL DE CENTURA, NR. 69, MEZANIN, JUDETUL GALATI**

### PROIECTANT DE URBANISM:

#### **P.F.I. ONCESCU VASILE - CATALIN ACTIVITATI URBANISM**

**SEDIU SOCIAL: : STR.LOPĂTARULUI NR. 4, COMUNA BERCENI, ILFOV**

### DATA:

**08.2023**

FOAIE DE SEMNATURI:

ŞEF PROIECT :

Master Urb. Cătălin ONCESCU

Proiectat:

Master Urb. Olga Valusescu

Master Urb. Catalin Oncescu

Urb. Diplomat Lavinia Elena Otelea

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Regulament Local de Urbanism**

CUPRINS

CAPITOLUL 1 .....	6
I. DISPOZIȚII GENERALE .....	6
1. Rolul R.L.U.....	6
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism .....	7
3. Domeniul de aplicare .....	8
CAPITOLUL 2 .....	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit.....	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	9
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	10
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	10
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	11
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii .....	12
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți.....	13
CAPITOLUL 3 .....	14
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA .....	14
11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE .....	14
CAPITOLUL 4 .....	15
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	15
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE .....	15
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI .....	15
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE .....	16
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR .....	16
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	16
ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR .....	17

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ .....	17
ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	17
ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	18
ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR .....	18
ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	18
ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ .....	18
ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE .....	19
ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI .....	19
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) .....	19
ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	19
CAPITOLUL 5 .....	20
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA .....	20
ANEXĂ .....	21

## CAPITOLUL 1

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, pe terenul în suprafața de **9.049,00 mp** conform actelor, cu categoria de folosință intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022.

Terenul pe care s-a realizat P.U.Z.-ul este situat în intravilanul Municipiului Galați, în partea de vestică a orașului, cu următoarele vecinătăți:

- Nord – Strada Nicolae Deleanu;
- Est - Strada Nicolae Deleanu;
- Vest – Nr. Cad. 128824 și proprietăți private neintabulate;
- Sud – Strada Nicolae Deleanu, număr cadastral 102244 și proprietăți private neintabulate.

Pe teren se afla construcții ce urmează a fi demolate:

- NC 134825-C1 – suprafața construită la sol:59,00 mp, garaj;
- NC 134825-C2 – suprafața construită la sol:574,00 mp, garaj;
- NC 134825-C3 – suprafața construită la sol:360,00 mp, garaj;
- NC 134825-C4 – suprafața construită la sol:180,00 mp, atelier mecanic;
- NC 134825-C5 – suprafața construită la sol:24,00 mp, garaj;
- NC 134825-C6 – suprafața construită la sol:72,00 mp, cabină poartă;
- NC 134825-C7 – suprafața construită la sol:58,00 mp, magazie;

Terenul reglementat se afla în proprietatea SGM CONTRACTOR S.R.L.conform act de alipire autentificat cu nr. 1266 din 13.04.2022.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z., conform Plansei de Reglementări Urbanistice, parte componentă din prezentul P.U.Z.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal în vederea „*CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE ACCESE, CAI DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI CAROSABILA, PARCARE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, ASIGURARE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE SANTIER, BULEVARDUL SIDERURGISTILOR, NR. 50, MUNICIPIUL GALAȚI, JUDEȚUL GALAȚI*”

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Crearea premizelor de dezvoltare funcțională a teritoriului reglementat, din zona de garaje/magazie

în zona cu funcțiunea de locuire.

- Amenajarea unor spații pentru circulație auto, pietonală și a spațiilor verzi, ce vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.
- Sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători zonei.

## **2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

La elaborarea prezentului regulament s-a ținut cont de regulamentul aferent Planului General de Urbanism al Municipiului Galați aprobată cu hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/ 26.02.2015 și de regulamentul documentației Plan Urbanistic Zonal Filești aprobat cu hotărârea Consiliului Local Galați nr. 450/ 28.07.2022, ale căror prevederi sunt detaliate sau modificate conform competenței planurilor urbanistice zonale în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Legea nr. 70/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;

- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- PUZ Filesti aprobat cu hotararea Consiliului Local Galati nr. 450/ 28.07.2022
- Planul General de Urbanism al Municipiului Galati aprobat cu Hotararea Consiliului Local Galati nr. 62/ 26.02.2015;

### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului).

**Terenul reglementat in suprafata de 9.049,00 mp conform actelor, este situat in intravilan și are categoria de folosinta intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022. Pentru proiect a fost obtinut AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 02/ASMG din 27.01.2023 prin care se mentioneaza ca terenul este cuprins conform PUZ FILESTI aprobat prin HCL 450/28.07.2022 se afla in CB- subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului zonei centrale, in cladiri cu inaltime mica.**

**Teritoriul care urmeaza a fi reglementat, conform prevederilor din avizul de oportunitate are o suprafata de 46313 mp si delimitarea:la nord de strada Nicolae Deleanu si strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu si la vest de strada Pictor Iosif Iser.**

Terenul reglementat se afla in proprietatea SGM CONTRACTOR S.R.L.conform act de alipire autentificat cu nr. 1266 din 13.04.2022.

Pe teren se afla constructii ce urmeaza a fi demolate:

- NC 134825-C1 – suprafata construita la sol:59,00 mp, garaj;
- NC 134825-C2 – suprafata construita la sol:574,00 mp, garaj;
- NC 134825-C3 – suprafata construita la sol:360,00 mp, garaj;
- NC 134825-C4 – suprafata construita la sol:180,00 mp, atelier mecanic;
- NC 134825-C5 – suprafata construita la sol:24,00 mp, garaj;
- NC 134825-C6 – suprafata construita la sol:72,00 mp, cabina poarta;
- NC 134825-C7 – suprafata construita la sol:58,00 mp, magazie;

#### **Valabilitate și modificări**

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-ului propus și pentru reglementarea circulației din afara incintei, profilele strazilor propuse fiind conforme cu P.U.Z Filesti aprobat cu hotararea Consiliului Local Galati nr. 450/ 28.07.2022.

**Regulamentul Local de Urbanism este parte componenta din P.U.Z. si se aproba prin Hotarare de Consiliu Local al Municipiului Galati, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale.**



Terenul reglementat in suprafata de 9.049,00 mp conform actelor, este situat in intravilan și are categoria de folosinta intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022. Pentru proiect a fost obtinut AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 02/ASMG din 27.01.2023 prin care se mentioneaza ca terenul este cuprins conform PUZ FILESTI aprobat prin HCL 450/28.07.2022 se afla in CB- subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului zonei centrale, in cladiri cu inaltime mica.

Teritoriul care urmeaza a fi reglementat, conform prevederilor din avizul de oportunitate are o suprafata de 46313 mp si delimitarea:la nord de strada Nicolae Deleanu si strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu si la vest de strada Pictor Iosif Iser.

## **CAPITOLUL 2**

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

4.1. Zone cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate - Amplasamentul studiat nu afecteaza in nici un fel arii naturale protejate. In zona nu exista zone naturale protejate.

4.2. In zona nu exista arbori valorosi al căror amplasament sa nu permita realizarea lucrărilor de construire prevăzute.

4.3. Resursele subsolului - In cazul identificarii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul PUZ-ului, modalitatea exploatarii acestora se va face in baza unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4. Resursele de apa – Autorizarea executarii lucrarilor pentru constructiile permise in acest Regulament este permisa numai cu avizul autoritatilor de gospodarie a apelor, dupa caz si cu asigurarea masurilor de aparare a cosntructiilor respective impotriva inundatiilor daca este cazul, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectarea zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor ( daca este cazul).

4.5. Zone construite protejate – Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin documentatii de urbanism, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judetul Galati, subordonate Ministerului Culturii si Cultelor si Patrimoniului national. In zona nu exista valori de patrimoniu cultural construit.

4.6. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare.

4.7. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon (sau alți acoperitori de sol) și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Expunerea la riscuri naturale – Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc).

5.4. Expunerea la riscuri tehnologice – Unitățile de construcții și amenajările propuse prin prezenta documentație, se pot amplasa în zonele neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220Kv, LEA 110 Kv, LEA 20Kv, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a conductelor de distribuție apă, a stațiilor de reglare măsurare etc.).

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor – Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei. Pentru investiția propusă, sunt respectate funcțiile propuse prin PUZ-ul aprobat pentru zona analizată.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În situația actuală se consideră aliniament Nicolae Deleanu, pe cele 3 laturi ce înconjoară amplasamentul ce a generat PUZ-ul. Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementări Urbanistice, față de aliniamentele noi constituite în urma realizării străzilor conform PUZ. Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de strada Nicolae Deleanu, pe limita sudică a terenului și cu posibilitatea de amplasare pe aliniament pentru cabina de acces/echipamente edilitare și anexe. Față de aliniamentul estic aferent străzii Deleanu se va respecta o retragere minimă de 3,00metri, conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Față de aliniamentul nordic, se vor respecta retrageri de minim 83,10 m conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limita laterală a parcelei (limita vestică) - Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minimă față de latura vestică de 5,00 metri, cu excepția echipamentelor edilitare care se pot amplasa cu o retragere de minim 0,60 m, cu respectarea legislației.

6.3 Plantarea arborilor față de limitele laterale - Arborii se vor planta la o distanță de min. 1,00 metri față de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1. Modernizarea circulațiilor publice**

7.1.1. Se modernizează circulația conform P.U.Z. Filesti aprobat aprobat cu H.C.L. nr. 450 din 28.07.2022, cu respectarea legislatiei in vigoare, tinand cont ca prin PUZ, conform Legii nr. 350/2001, Art. 47. (2) *„Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.”* Detalierea profilelor se afla in capitolul destinat din cadrul Memoriului.

## **7.2. Accese și circulații**

7.2.1. Accesul pe teren se va face din Strada Tecuci prin intermediul Strazii Nicolae Deleanu dar si prin B-dul Siderurgistilor, prin Strada Pictor Isser respectiv prin Strada Nicolae Deleanu.

7.2.2. In incinta se recomanda limitarea vitezei de deplasare la maxim 5km/h.

7.2.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

7.2.3. Profilele transversale ale circulatiilor de incinta vor fi stabilite in functie de legislatia in vigoare, de minim 6,0m pentru carosabil, a.i. să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002).

## **7.3. Staționarea autovehiculelor**

7.3.1. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare.

7.3.2. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol.

7.3.2. Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022 emis de catre Primaria Municipiului Galati si conform HCL nr. 477/31.10.2019 si anume:  
- 1 loc de parcare/ unitate individuala cu suprafata desfasurata de maxim 120 mp, pentru locuinte colective;  
- 1,5 locuri de parcare/ unitate individuala cu suprafata desfasurata mai mare de 120 mp, pentru locuinte colective;

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

8.1. Clădirile vor fi racordate la toate rețelele tehnico edilitare, conform planșelor: Reglementari echipare edilitara retea apa-canalizare si Reglementari echipare edilitara – rețele electrice, gaze naturale, telecomunicatii , parte a documentatiei de P.U.Z. Autorizarea solutiilor de bransare se va realiza doar dupa aprobarea proiectelor de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.

8.2. Toate bransamentele se vor realiza ingropat. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii existenti, ce urmează a fi păstrați.

8.3. Unitatile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apa potabila sau la surse proprii de apa care sa corespunda conditiilor de calitate pentru apa potabila din legislatia in vigoare. Acestea vor fi prevazute cu instalatii interioare de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, executie si exploatare;

8.4. **Se va institui zona de protectie aferenta aductiunii de apa Premo Dn 800 mm la 10,0 m de la marginea conductei. Nu se vor executa lucrari – constructii cu fundatie sau subsoluri.** Apele uzate menajere vor fi evacuate in rețeaua publica de canalizare. Apele pluviale colectate de pe platformele de parcare , drumuri de acces si eventuale ape provenite din subsol vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi.

8.5. Amplasarea rețelilor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.

8.6. Asigurarea funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale, realizarea bransamentelor și respectarea normelor și a zonelor de protecție se va realiza conform legislației în vigoare.

4.4. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

9.1. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

9.2. Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

9.3. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

9.4. Calculul regimului de înălțime al clădirilor se va face luând în considerare înălțimea standard a nivelului pentru fiecare tip de construcție/functiune, fără a depăși înălțimea maximă admisă de 18,50 m pentru regimul de înălțime S+P+4E+5Eretras, respectiv 15,50 m pentru regimul de înălțime S+P+4E.

Exceptii:

\*Peste ultimul etaj al fiecărei clădiri se accepta un etaj tehnic pentru casa scării și echipamente tehnice, panouri de fatada.

Se reglementează modul de calculare pentru înălțimea maximă: de la nivelul trotuarului amenajat pentru spații locuibile până la nivelul coamei.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

### **10.1. Spații verzi**

10.1.1. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirilor sau în curți interioare 20%, din suprafața totală a terenului.

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon, se înierbează sau plantează.

10.1.3. În eventuale zone cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.1.4. Toti arborii plantati se vor retrage de la limita de proprietate cu 1,0 m pentru a nu deranja vecinatatile si nu se vor planta in zonele de acces ale masinilor de pompieri, pentru a facilita accesul acestora.

10.1.6. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute minim spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

### **10.2. Împrejmuiri**

10.2.1. Spre limitele laterale ale terenului, împrejmuirea va fi opacă sau transparentă și mascată cu gard viu, amplasată pe un soclu opac, din beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totală de 2,5 a împrejmuirii. Se permit și alte tipuri de împrejmuiri, care să se înscrie în contextul urban.

10.2.2. Pe elementele structurale verticale ale împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafață de până la 2,0mp.

10.2.3. Se admite spre strada lipsa împrejmuirilor, dar cu posibilitatea de a separa domeniul public de cel privat prin borduri sau garduri vii etc.

### **10.3. Iluminatul public**

10.3.1. Iluminatul stradal, din incinta, poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și

care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus orientat de sus în jos, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutieră.

## CAPITOLUL 3

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reglementarea și studierea unui teritoriu mai amplu, conform anexei nr. 1, a avizului de Oportunitate nr. 2/ ASMG din 27.01.2023, teritoriul este delimitat la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser. Zona a fost delimitată astfel încât să cuprindă vecinătățile construite asupra cărora investiția propusă poate produce impact direct.

Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare. Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL /P.U.Z. se propune reglementarea unui UTR de tip L - ansamblu rezidențial cu locuințe colective, echipamente aferente locuirii, zona de agrement etc..

##### 11. 1. Reglementările existente:

Conform PUG Municipiul Galați terenul se încadrează în UTR 3 – Zona locuințe individuale Filești.

##### INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI

P.O.T existent	14,66%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galați	45%
C.U.T. Existent	0,15	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galați	1.5
Rh max	P	RHmax existent conf PUG Municipiul Galați	P+2E

**Pe teren a fost aprobat și PUZ Filești aprobat, pentru terenul reglementat sunt următorii indicatori: CB – Subzona destinată funcțiilor mixte, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în clădiri de înălțime mică:**

##### INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max. conf PUZ Filești	50%
C.U.T max. conf PUZ Filești	2,0
RHmax conf PUZ Filești	P+2E+M(10,0 m la cornisa) sau P+3E (13,0m la atic)

## **11.2. Reglementari propuse**

### **Indicatori urbanistici propusi - UTR de tip L**

P.O.T max	45%
C.U.T maxim	1,8
Rhmax	S+P+4E+5Er, maxim 18,50m

Exceptii:

\*Peste ultimul etaj al fiecarei cladiri se accepta un etaj tehnic pentru casa scarii si echipamente tehnice, panouri de fatada.

## **CAPITOLUL 4**

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **U.T.R. de tip L – SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA IN CLADIRI DE INALTIME MEDIE**

##### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

###### **U.T.R. de tip L:**

Sunt admise:

- locuinte colective, cu partiu obisnuit;
- parcaje la sol si subterane;
- amenajarea spațiilor cu elemente de iluminat urban, mobilier urban, artă urbană, paviment, amenajări vegetale pentru crearea unor zone de așteptare, odihnă, joacă, sport recreere, locuri de joaca pentru copii;
- imprejmuiri;
- echipamente edilitare subterane si supraterane, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte.

##### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

###### **U.T.R. de tip L:**

Utilizări admise cu condiționări:

Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, agenții imobiliare etc și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului căruiua i s-a schimbat destinația.

In cazul conversiei partiale a unor spatii din cladirile de locuit in functiuni de servicii:

- nu va fi afectata structura de rezistenta a cladirii;
- finisajele exterioare vor fi păstrate total sau partial;
- nu vor fi modificate sau reduse spațiile comune de acces în clădire;

- nu vor fi utilizate spațiile exterioare comune pentru extinderea activității sau vor fi create zone comune noi;
- nu vor fi afectate vegetația medie sau înaltă existentă;
- nu vor fi produse poluare sau incomodări de nici o natură;
- vor fi asigurate locuri suplimentare de parcare pentru noile funcțiuni;
- se admite reconversia parțială a clădirilor din locuințe în spații pentru birouri, servicii, sedii administrative cu condiția să mențină accesul la automobile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să respecte legislația adecvată.

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **U.T.R. de tip L:**

Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros și mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- autobaze;

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

#### **U.T.R. de tip L:**

Se admit dezmembrări ale parcelei de **9.049** mp, în vederea identificării suprafețelor ce se vor ceda ulterior Municipiului Galați – domeniului public, pentru realizarea tramei stradale aprobate prin P.U.Z. ( a se citi prezentul regulament împreună cu Planșa de Regim juridic și Circulația terenurilor).

Se permit dezmembrări pentru parcele destinate parcarilor și celor pentru echipamente.

#### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **U.T.R. de tip L:**

Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între



domeniul public și proprietatea privată. Aliniament propus este aliniamentul aferent strazii Deleanu pe cele 3 laturi ale parcelei. Fața de aliniamentul propus se propun retrageri conform planșei de Reglementari. Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementari Urbanistice, față de aliniamentele noi constituite în urma realizării strazilor conform PUZ.

-Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de strada Nicolae Deleanu, pe limita sudică a terenului și cu posibilitatea de amplasare pe aliniament pentru cabina de acces/echipamente edilitare și anexe.

-Fața de aliniamentul nordic, se vor respecta retrageri de minim 83,10 m conform Planșei de Reglementari Urbanistice.

-Fața de aliniamentul estic se impune o retragere de minim 3,0 metri.

## **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR**

### **U.T.R. de tip L:**

Amplasarea clădirilor față de limita laterală a parcelei ( limita vestică) - Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minimă față de latura vestică de 5,00 metri, cu excepția echipamentelor edilitare care se pot amplasa cu o retragere de minim 0,60 m, cu respectarea legislației respectiv cu o retragere minimă de 3,00metri față de latura estică, conform Planșei de Reglementari Urbanistice.

Fața de limita laterală se impune respectarea retragerii pentru zona de protecție aferentă conductei de apă de pe amplasament.

## **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **U.T.R. de tip L:**

Distanța între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Echipamentele edilitare se pot amplasa la o distanță de minim 0,60 de limita de proprietate actuală.

## **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **U.T.R. de tip L:**

Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3,50m.

Dezvoltarea propusă va acomoda din punct de vedere al circulațiilor o trama stradală cu profile transversal unitare. Se vor păstra profilele din P.U.Z. Filești pentru toate strazile din domeniu public.

Accesul pe teren se va face din Strada Tecuci prin intermediul Strazii Nicolae Deleanu dar și prin B-dul Siderurgistilor, prin Strada Pictor Isser respectiv prin Strada Nicolae Deleanu.

**Dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.**

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului.

Profilul străzilor sunt conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată și respecta dimensiuni din PUZ

Filesti.In toate cazurile este obligatorie dispunerea de semne de circulatie aprobate conform legii.

## **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **U.T.R. de tip L:**

Toate locurile de parcare aferente se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile.

Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022 emis de catre Primaria Municipiului Galati si conform HCL nr. 477/31.10.2019 si anume:

- 1 loc de parcare/ unitate individuala cu suprafata desfasurata de maxim 120 mp, pentru locuinte colective;
- 1,5 locuri de parcare/ unitate individuala cu suprafata desfasurata mai mare de 120 mp, pentru locuinte colective;

Locurile de parcare vor fi amenajate in subsoluri, la sol astfel incat sa respecte numarul minim solicitat de legislatie;

Locurile de parcare amenajate la sol, vor respecta distanta minima de 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile ulterioare.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, la nivelul solului si in subsol.

Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor.

## **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

### **U.T.R. de tip L:**

**Se admite un Regim maxim de inaltime = S+Parter+4 etaje+etaj 5 retras, cu inaltimea maxima propusa = 18,50 m \*, respectiv S+Parter+4 etaje cu inaltimea maxima de 15,50 m, ce se citește conform plansei de Reglementari Urbanistice.**

### **Exceptii:**

\*Peste ultimul etaj al fiecarei cladiri se accepta un etaj tehnic pentru casa scarii si echipamente tehnice, panouri de fatada.

Se reglementeaza modul de calculare pentru inaltimea maxima: de la nivelul trotuarului amenajat pentru spatii locuibile pana la nivelul coamei.

## **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **U.T.R. de tip L:**

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban 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.

Se interzic utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente;

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.;

## **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

**U.T.R. de tip L:**

Clădirile vor fi racordate la toate rețelele tehnico edilitare, conform planșelor: Reglementari echipare edilitara retea apa-canalizare si Reglementari echipare edilitara – rețele electrice, gaze naturale, telecomunicatii , parte a documentatiei de P.U.Z. Autorizarea solutiilor de bransare se va realiza doar dupa aprobarea proiectelor de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia. Se pot modifica trasee si solutii tehnice, daca in procesul de avizare de la faza DTAC se modifica solutia, numai cu avizul autoritatilor.

Toate lucrarile de bransament se vor executa dupa realizarea proiectelor de executie, autorizate de autoritati conform legii.

Toate bransamentele se vor realiza ingropat, conform legislatiei in vigoare.

In interiorul parcelei se vor amenaja spatii pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere, care vor respecta conditionalitatile din Ordinul MS nr. 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare. Se permite amenajarea acestora si in subsolul cladirilor sau in spatii inchise special destinate, cu respectarea normelor legale.

**Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în cadrul zonelor / distanțelor de siguranță / protecție ale infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare .**

**ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE****U.T.R. de tip L:**

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

Se va asigura un procent minim de **20%** spatiu verde din suprafața totală a terenului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI****U.T.R. de tip L:**

Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public. Împrejurimile vor fi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi de maxim 2,50 m.

Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

Pe elementele structurale verticale ale împrejurimii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafața de până la 2,0mp.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**U.T.R. de tip L: Procentul de ocupare a terenului maxim - 45%.**

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

**U.T.R. de tip L: Coeficientul de utilizare a terenului maxim - 1,8.**

## CAPITOLUL 5

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

	TEREN REGLEMENTAT			
	EXISTENT		PROPUS (UTR tip L)	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții	1.327,00 mp	14,66%	4.072,05 mp	45%
Teren neamenajat/ platforme/ circulatii	7.722,00 mp	85,34%	3.167,15 mp**	35%
Spațiu plantat în incintă	-		1.809,80 mp	20%
Suprafata desfașurată	1.327,00 mp		16.288,20 mp	
P.O.T. max.	50% - conf. PUZ Filesti		<b>45%</b>	
C.U.T. max.	2 - conf. PUZ Filesti		<b>1.8</b>	
Regim de înălțime max.	P+2E+M/ P+3E - conf. PUZ Filesti		<b>S+P+4E+5Er (18,50 m*)</b>	
<b>Total</b>	<b>9.049,00 mp</b>	<b>100%</b>	<b>9.049,00 mp</b>	<b>100%</b>

\*Regimul de inaltime se calculeaza de la CTA. Pentru regimul de inaltime de S+P+4E, inaltimea maxima este de 15,50 m calculati de la CTA.

\*\*Se rezerva o suprafata de aproximativ 52mp pentru realizare profil Strada Nicolae Deleanu conform PUZ Filesti

Întocmit,

Urb. diplomat Lavinia OTELEA

Master urb. Olga VALUSESCU

Verificat,

Master urb. Catalin ONCESCU

## ANEXĂ

### DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

**ALINIEREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

**COMERȚ** = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

**COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

**COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

**INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile

destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streșina, coama sau limita superioară a parapetului terasei.

**SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

**UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)** = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.