



S.C. KM PROIECT S.R.L.

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



CUPRINS

VOLUMUL 2 –

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

- I.1. ROLUL R.L.U.
- I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.
- I.3. DOMENIUL DE APLICARE R.L.U.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- IV.1. L – ZONA DE LOCUIT
- IV.2. V – ZONA SPATII VERZI
- IV.3. C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



VOLUMUL 2 –

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A FERENT P. U. Z.

LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA, TARLAUA 39, PARCELA 17, Cartier Traian Nord, Mun. GALAȚI

I DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. Regulamentul PUZ-ului cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonelor studiate. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului stau în principal următoarele acte normative:

1. Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
2. Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărîrea de Guvern nr. 525 / 1996;
3. Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.07.2000.
4. Reglementări cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, proiect nr.622/2005, aprobat prin HCL nr. 34 / 30.12.2008.
5. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executatîi construcțiilor, republicată;
6. Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
7. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
8. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. ține de asemenea cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505/15.07.2011 și Lege nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, în intravilan, în limitele teritoriului studiat în Planul Urbanistic Zonal aferent.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT :

- a) Terenul studiat în prezentul PUZ este situat în intravilanul municipiului Galați și este proprietatea domnului Soare Sandel, inițiatorul documentației, dar în proprietatea persoanelor fizice și sau juridice. **P.U.Z. TARLAUA 39, PARCELA 17, mun. Galați** - LOTIZARE TEREN – prevede noi reglementări pentru funcțiunea de locuire.
- b) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere norme și legislația în vigoare.
- c) Operatorul de salubritate care va avea ca arie de deservire zona aferentă PUZ trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- d) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare a mun. Galați.
- e) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- f) Pentru păstrarea stabilității terenului, se vor realiza plantații, cu specii de arbori ce au rol de fixare a terenului și de oxigenare a aerului.
- g) Toate construcțiile se vor realiza ținând cont de studiile geotehnice individualizate pe fiecare amplasament, respectându-se POT-ul aprobat prin prezentul PUZ.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC :

Din P.U.G. al mun. Galați și PUZ Traian Nord, rezultă că în zona studiată nu există **riscuri naturale**.

- a) Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de servitutele Codului Civil, dar și de zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conform art. 11, 13 din RGU.
- b) Toate construcțiile ce se vor realiza vor respecta normativele tehnice aflate în vigoare conform legislației românești privind realizarea și exploatarea construcțiilor. Construcțiile se vor amplasa respectându-se prevederile geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte, avându-se în vedere posibile riscuri naturale.
- c) Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planșei de specialitate din P.U.Z., în funcție de necesitățile de dezvoltare ale zonei și ale programelor guvernamentale privind modernizarea localităților urbană.
- d) În vederea asigurării extinderii echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art. 13 din RGU.
- e) Orice construcție poate fi realizată numai cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare ediulitară aferentă construcției, parțial sau total, de către investitor.
- f) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile ar. 29 din RGU, prin trecerea din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al mun. Galați prin Hotărâre de Consiliu.
- g) Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- h) În conformitate cu punctul 3.8. din P.U.Z. în zona studiată în cadrul acestei documentații nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.



i) Terenul studiat este teren proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice.

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII :

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile din **RGU** și **sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

a) Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3, art. 17 din Regulamentul General de Urbanism;

b) Amplasarea față de drumurile de publice.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, conform art.18 din Regulamentul General de Urbanism următoarele lucrări :

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere, de exploatare;
- parcaje, garaje.

c) Amplasarea față de aliniament (linia de demarcație între stradă – domeniul public sau privat și limita spre stradă a parcelei – domeniul privat).

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Se vor respecta și celelalte precizări cuprinse în art.23 din Regulamentul General de Urbanism. În zona studiată, amplasarea și realizarea de construcții se face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela sau prin forma terenului. Construcțiile se amplasează la 3m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contravine prevederilor art. 23 din R.G.U.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z., P.U.D.).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

d) Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art.24 din R. G. U. și Codul Civil, art. 461-471, art.590-599 și art.610-616, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 2,00m. Pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și prevenirea incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

În funcție de mărimea parcelei pe suprafața acesteia pot fi amplasate mai multe construcții principale și construcții anexe.



Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, sau cu delarație autenticată a persoanei în cauză.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a) Accesuri carosabile

Se vor respecta prevederile art. 25 din R.G.U. și Codul Civil, art. 616-619, art. 590-599, art. 610-614 și ORD. MLPAT nr. 80/N/18.11.1996.

La loturile propuse cu funcțiuni de locuire cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1 din anexa nr. 4 la R.G.U. prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de acces carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității Teritoriale de Pompieri.

b) Accesuri pietonale

Se vor respecta prevederile **art. 26 din R.G.U.** și precizările din Codul Civil, art. 616-619.

Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică – situație des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- a) La realizarea de rețele edilitare în zona studiată în cadrul PUZ se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art. 13 și art. 28 din RGU.**
- b) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile încheiate cu Consiliul Local.
- c) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare: conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism.
- d) Se vor respecta distanțele minime admise conform avize emise, iar în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- a) Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a OUG 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- b) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa



- indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
- c) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate;
 - d) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.
 - e) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei; se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1/5.
 - f) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Conform documentatiei de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015, rectificata prin HCL nr.465 / 13.10.2019, zona de studiu PUZ se afla in intravilanul Municipiului Galati – UTR 4 – Zona locuinte individuale – Arcasilor si conform “P.U.Z. Traian Nord” aprobat cu HCL 65/26.02.2015 se afla in L1a – Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica și medie.

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale.

Terenul studiat în prezentul PUZ de lotizare teren va cuprinde o subzonă funcțională:

Sz 1 - L – ZONA DE LOCUIT

L – zonă de locuit

- locuire individuală izolată / cuplată / înșiruită si colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică sau medie – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2+M(et.retras), construirea este posibilă pe bază de autorizare directă, Hmax cornișă=12m.

Zona studiata se afla in Municipiul Galati, in partea de nord a orasului. Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ este accesibil prin Str.Arcasilor, amplasata in partea de vest a terenului studiat. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 20.515,00mp.

In plansa A04 : *Reglementari Urbanistice – zonificare functionala* sunt specificate zonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- **L – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / (ET.RETRAS)**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**



Pentru fiecare zona functionala regulamentul este structurat astfel:

GENERALITĂȚI

UTILIZARE FUNCționalĂ

- Art. 1 Utilizări admise
- Art. 2 Utilizări admise cu condiționări
- Art. 3 Utilizări interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Art. 8 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale și antropice
- Art. 9 Circulații și accese
- Art. 10 Staționarea autovehiculelor
- Art. 11 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 13 Echiparea edilitară
- Art. 14 Spații libere și spații plantate
- Art. 15 Împrejmuiri

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 L - ZONA DE LOCUIT - CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M / (ET.RETRAS)

GENERALITĂȚI

Zona rezervată locuirii cuprinde întreaga parte a teritoriului studiat și este propice dezvoltării unui țesut rezidențial, cu construcții de înălțime medie și mică, destinate locuirii individuale.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propun reducerea disfuncționalităților existente în teritoriu și încurajarea unui mod de construire adecvat pe un parcelar coerent.

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire individuală.

Funcțiuni complementare:

Servicii și echipamente tehnico – edilitare specifice locuirii.



Condiții de autorizare a lucrărilor de construire :

- a) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele¹.
- b) Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil².
- c) Documentația P.U.Z. se va elabora pentru teritoriul delimitat ca atare în Planșa – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională.
- d) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- e) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- f) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire).
- g) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- h) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- i) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- j) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare (cu avizarea/aprobarea corespunzătoare legislației aflată în vigoare la acea dată, se pot folosi alt tip alternativ de colectarea resturilor menajere / fose septice) și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- k) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradale se va face cu respectarea reglementarilor "Regulamentului privind publicitatea stradale in Municipiul Galati".

¹ L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

² Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare - Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 Utilizări admise :

- a) Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M(et.retras).
- b) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- c) Grădinițe.
- d) Parcaje la sol și subterane.
- e) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Art.2 Utilizări admise cu condiționări :

- a) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren.
- b) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- c) 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, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- d) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

Art.3 Utilizări interzise :

- a) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3, alin. (3).
- b) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- c) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- d) Comerț en-gros.
- e) Activități productive.
- f) Showroom-uri auto, service-uri și vulcanizări auto.
- g) Ateliere de întreținere și reparații;
- h) Stații de carburanți.
- i) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- j) Depozitări de materiale re folosibile;
- k) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- l) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- m) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- n) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- o) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora.



- p) 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor:

- a) Pentru PARCELELE EXISTENTE se considera a fi construibile parcelele cu următoarele caracteristici :

REGMUL DE CONSTRUIRE	L1/L1a/L1b - Suprafata minima	L1/L1a/L1b - Aliniamentul / Deschiderea minima	L1/L1a/L1b - Adancimea minima
Izolată	250 mp	12m	16m
Cuplat	200 mp	10m	16m
Insiruit	150 mp	8m	16m

- b) parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) construirea este posibilă în următoarele condiții:

- c) adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectueaza accesul carosabil. Adancimea parcelei se masoara pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
- d) Raportul între latimea (deschiderea) și adancimea parcelei să fie maximum 1/3.
- e) Suprafața parcelelor să fie de minim 300mp, pentru a se putea amplasa o locuință ținând cont că adancimea este mai mică decât deschiderea la stradă.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- a) În parcelările existente, se va prelua alinierea actuala a parcelarii.
- b) În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va prelua, cu condiția să nu contravina prevederilor de la alin (2).
- c) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul străzilor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectand următoarele conditii :

Categoria strazii	L1/L1a/L1b - Distanța minima fata de aliniament	L1/L1a/L1b - Distanța minima fata de axul propus al strazii
Strazi cu profil transversal tip I	5,0m	16,0m
Strazi cu profil transversal tip II	5,0m	11,0m
Strazi cu profil transversal tip II'	5,0m	13,5m
Strazi cu profil transversal tip III	5,0m	9,0m-10,0m
Strazi cu profil transversal tip IV	3,0m	6,0m-7,0m
Strazi cu profil transversal tip V	3,0m	5,5m
Strazi cu profil transversal tip VI	3,0m	8,0m



- d) In cazul cladirilor insiruite, nu se admit pe parcelele de colt decat cladiri cu fatade perforate pe ambele strazi.
- e) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului străzii.
- f) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor și a garajelor dacă există unul în parcela vecină și atunci ne aliniem cu acesta.

Art.6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Amplasarea construcțiilor se face respectând următoarele condiții:

- a) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- b) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente, cu acordul notarial al vecinului.
- c) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 2,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- d) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 0,60m.
- e) Prevederile alin. (2) - (4) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de tip PUD care să valideze această amplasare.
- f) În cazul existenței, pe limita posterioară a parcelei, a calcanului unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, clădirea se va putea cupla la acest calcan, cu condiția aprobării unei expertize tehnice de specialitate.
- g) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil.
- h) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- a) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- b) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii.
- c) Distanța între două construcții 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. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.



Art.8 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale sau antropice:

- a) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire).
- b) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejurimilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de tip P.U.D. care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- c) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- d) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- e) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- f) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

Art.9 Circulații și acces:

Accese carosabile:

- a) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- b) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere, legal obținută, pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- c) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **4,0m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- d) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- e) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- f) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- g) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- a) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- b) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5m sau se va asigura un accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
- c) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.



Art.10 Staționarea autovehiculelor :

- a) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de **1 loc** de parcare / locuință (apartament) **sub 100mp** suprafața utilă, **2 locuri** de parcare / locuință (apartament) **peste 100mp** suprafața utilă.
- b) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

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

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 Înălțimea maximă a clădirilor:

- a) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2+M(ET.RETRAS)**.
- b) Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1 (unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(3)**.
- c) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
- d) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- e) În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de **1,0 - 2,0m** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate.
- f) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.



Art.12 Aspectul exterior al clădirilor:

- a) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- b) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- c) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- d) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
- e) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- f) 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 în ceea ce privește:
 - g) volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - h) 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;
 - i) culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- j) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

Art.13 Echiparea edilitară:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile încheiate cu Consiliul Local.
- b) Se vor respecta distanțele minime admise conform avize emise, iar în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.
- c) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- d) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- e) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene.
- f) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- g) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.



- h) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- i) 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.
- j) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- k) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- l) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- m) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

Art.14 Spații libere și spații plantate:

- a) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- b) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- c) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- d) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

Art.15 Împrejmuiri:

- a) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.
- b) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înalțimi mai mici de 2,00m
- c) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

POSBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Regimul de construire	POT
Înșiruit	55%
Cuplat	45%
Izolată	40%

Art.17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de construire	CUT	
	P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înșiruit	1.4	2.0
Cuplat	1.1	1.6
Izolată	1.0	1.4



S.C. KM PROIECT S.R.L.

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înșiruit	55%	1.4	2.0
Cuplat	45%	1.1	1.6
Izolată	40%	1.0	1.4



IV.2 ZONA SPATII VERZI

GENERALITĂȚI

Aceasta zona este specifica scuarurilor si altor fasii plantate / inierbate. Zona este formata din spatii plantate, circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente, mobilier urban si odihna, iluminat public si decorativ, spatii pentru administrare si intretinere.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

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

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) nu este cazul

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

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

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

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



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

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

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) nu este permisa stationarea autovehiculelor

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) $R_{hmax} = P(\text{pater})$
- b) $H_{MAX} = 6,00\text{m}$ la coama / atic fata de CTA

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) conform normelor tehnice

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

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



j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice.
- b) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de acestea.
- c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 14 IMPREJMUIRI

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

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

a) POT maxim = 10%

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

a) CUT maxim = 0.2



IV.3 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

GENERALITATI

Zona functionala deserveste toate loturile din zona de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt cai de acces aflate in domeniul public.

Funcțiunea dominantă a zonei :

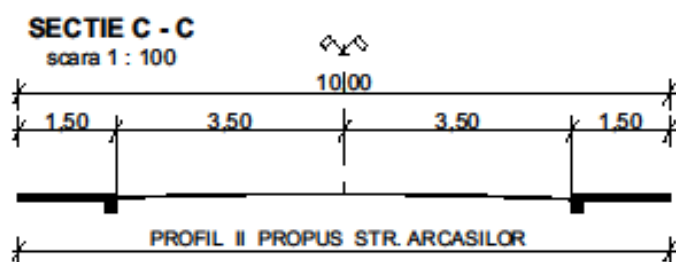
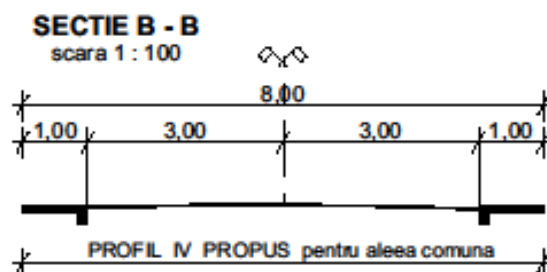
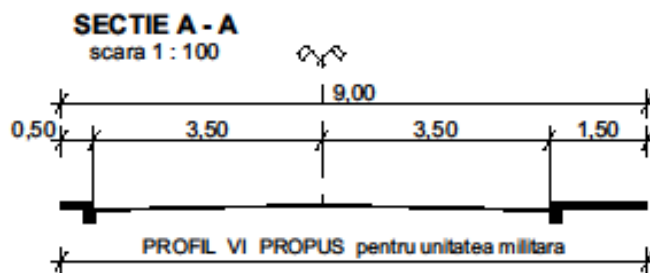
- Cai de comunicare și construcții aferente

Funcțiuni complementare :

- Servicii compatibile funcțiunii de bază
- Rețele tehnico-edilitare

Profile cai de circulație :

În cadrul zonei de studiu a prezentei documentații PUZ, se vor respecta următoarele profile pentru caile de circulație :





Se propune un drum de acces de categoria IV, cu plecare din str.Arcasilor si care va deservi toate loturile nou create.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) circulatii carosabile
- b) circulatii pietonale
- c) circulatii ciclabile
- d) refugii si treceri pentru pietoni
- e) parcaje publice si spatii de stationare
- f) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
- g) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- h) zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare
- i) intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”
- j) lucrari de terasament
- k) lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.



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

Fara obiect.

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

Fara obiect.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

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

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m

NOTA : Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament

- b) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSIIBILITATI 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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prezenta documentatie PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA – amplasament MUN. GALATI, CARTIER TRAIAN NORD, TARLA 39, PARCELA 17 (NC 129230) modifica si reglementeaza o portiune din UTR 4 - Zona locuinte individuale – Arcasilor, asa cum sunt definite prin documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015 si Plan Urbanistic Zonal Cartier Traian Nord aprobata prin HCL nr. 65 / 26.02.2015.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza noi zone functionale, *conform Plansei A04 : Reglementari Urbanistice – zonificare functionala* aferenta prezentei documentatii PUZ.

Documentatia PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA – amplasament MUN. GALATI, CARTIER TRAIAN NORD, TARLA 39, PARCELA 17 (NC 129230) **UTR 4**, va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **L – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / (ET.RETRAS)**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

Întocmit,
Sing. Sîrbu Gabi

Verificat,
arh. Cătălina Chiculiță



ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI VÂNĂTORI, SAT COSTI, COMUNA VÂNĂTORI, JUDEȚUL GALAȚI, TARLAUA 65, PARCELELE 100-139

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

ALINIAREA 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); anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNȘIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căroro alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI – liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ – linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se tuturor exigențelor din prezentul RLU.

COMASARE - operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul



S.C. KM PROIECT S.R.L.

de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIEI – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limita posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.