MACHBAR
ATELIER
S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

Zona studiata se afla in Jud. Galati, Com. Vanatori, Sat Vanatori, in zona sud-estica a UAT Com. Vanatori, Jud. Galati, pe Str Soarelui – Aleea 2. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 14.138mp.

Conform documentatiei "PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VANATORI" aprobata prin H.C.L. Vanatori nr. 34 / 2008, prin H.C.L. Vanatori nr. 61 / 2018 si prin H.C.L. Vanatori nr. 60 / 2019, zona de studiu PUZ este inclusa partial in intravilanul, partial in extravilanul Comunei Vanatori. Conform PUG Comuna Vanatori, terenurile apartinand zonei de studiu PUZ sunt incadrate in **zona pentru locuinte si functiuni complementare**, respectiv **terenuri agricole in extravilan**.

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone functionale. Prin prezenta documentatie PUZ se amendeaza caracterul functional al terenurilor incadrare in **zona pentru locuinte si functiuni complementare**, respectiv **terenuri agricole in extravilan**.

In plansa *U2 : Reglementari Urbanistice - zonificare* sunt specificate zonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- **L – Zona locuinte si functiuni complementare**
- **GC – Zona gospodarie comunala**
- **C – Zona circulatii carosabile si pietonale si amenajari aferente**
- **V – Zona spatii verzi de protectie taluz**

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITATI

Zona rezervata locuirii este ocupata predominant de locuire pe parcela, cu constructii de inaltime mica. Majoritatea cladirilor sunt destinate locuirii si a dotarilor de proximitate.

Functiunea dominanta a zonei:

- Functiunea dominanta a zonei este cea rezidentiala – locuire individuala / colectiva

Functiuni complementare:

- Servicii si echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii
- Comert de proximitate cu suprafata redusa (maxim 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren)

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) locuinte individuale si semicolective
b) gradinite
c) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
d) parcaje la sol si subterane
e) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) locuinte colective ce inglobeaza maxim 15 apartamente
b) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor in servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi, intre orele 8.00 si 18.00 (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)

c) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor
d) pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
e) functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

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

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

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

a) cladirile se vor retrage de la aliniamentul nou propus (a se vedea *Plansa U2 Reglementari Urbanistice*) cu minim 3.0 metri ; in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 3.0 metri fata de calea de circulatie ; se va pastra o retragere minima de 3.0 metri fata de zonele functionale C, V si GC prevazute prin prezenta documentatie PUZ
b) pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade perforate pe ambele strazi
c) la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre strazi.

d) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

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

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

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

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

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

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

   ii. constructii de birouri :
   - minim 1 loc parcare la 10 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
   - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;

ii. constructii financiar – bancare :
   - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori

iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
   - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
   - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
   - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
   - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
   - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa

iv. constructii de invatamant :
   - pentru toate categoriile de constructii de invatamant, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

v. constructii de sanatate :
   - minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%

vi. constructii sportive :
   - minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate, la care se adauga minim 1 loc de parcare pentru autocare

vii. constructii si amenajari de agrement :
   - minim 1 loc de parcare la 1 persoana capacitate

viii. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
   - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

b) pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+2E
b) H_{MAX} = 12,00m la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale exitente si imitarea materialelor naturale
e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
i) se interzice realizarea unor mansarde false
j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladir lor invecinate in ceea ce priveste :
   - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.
   - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazi ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.
   - materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

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

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

ART. 14 IMPREJMUIRI

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

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

a) POT maxim = 30%

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

a) CUT maxim = 1,08

GC – ZONA GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI

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

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

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

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) nu este cazul

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR 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) stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare ; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

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

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

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

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

ART. 14 IMPREJMUIRI

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

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

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

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

C – ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITATI

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

Functiunea dominanta a zonei :

- Cai de comunicatie si constructii aferente

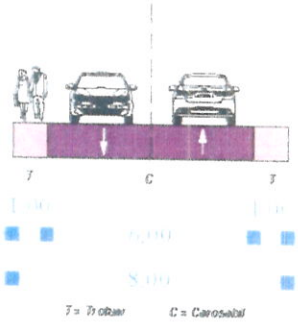
Functiuni complementare :

- Servicii compatibile functiunii de baza
- Retele tehnico-edilitare

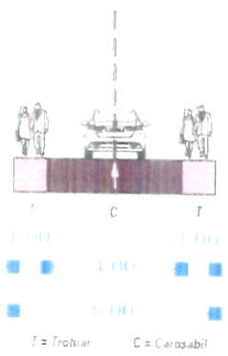
Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE INDIVIDUALE - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN" – amplasament JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T68, P 12/1, 12/2, NR. CAD. 111433, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :

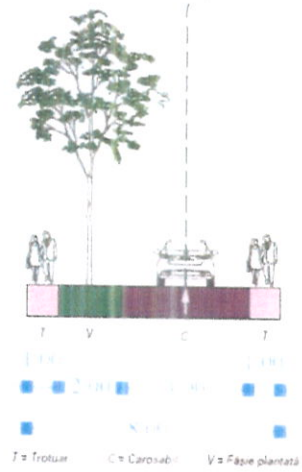
Profil propus Str. Soarelui Aleea 2
NC 114693
Secțiune 1 - 1, scara 1:250
Ax existent și menținut



Profil propus Alee acces
Secțiune 2 - 2, scara 1:250
Ax propus



Profil propus Alee acces
Secțiune 3 - 3, scara 1:250
Ax propus



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 bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
c) se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

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

Fara obiect.

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

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI
a) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
b) caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
a) stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare
b) stationarea autovehiculelor in afara parcelelor se va realiza in spatiile de parcare amenajate conform legii, fara a stanjeni circulatia pietonilor si a celorlalte autovehicule.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR
a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR
Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA
a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
a) pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m
NOTA : pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament
b) pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI
a) conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSIBILITATI 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 - ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE TALUZ

GENERALITATI

Aceasta zona este specifica spatiilor plantate pe taluzuri si zonele cu interdictie de construire (pentru protectia taluzurilor). Pentru stabilizarea taluzurilor se vor avea in vedere plantari cu rol de protectie si de consolidare (arbusti cu radacini trasante), utilizarea de specii cu o inradacinare profunda, capabile sa fixeze terenuri in panta. Vor fi realizate plantari care sa asigure drenarea pantelor.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE
a) spatii plantate cu rol de stabilizare a terenului si rol peisajer
b) spatii plantate cu rol de protectie
c) circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente

d) spatii pentru administrare si intretinere
e) constructii si instalatii tehnice

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
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 spatiior 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 ş. 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) nu este cazul

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 reteaua 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 reteaua 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 impune utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice.
b) se impune utilizarea de specii vegetale cu o inradacinare profunda, capabile sa fixeze terenuri in panta
c) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de aceastea.
d) 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) nu este cazul

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

a) nu este cazul

Intocmit
master urbanist
Atanasia MANDRU (STOICA)