

GETRIX SA CRAIOVA  
STR. VASILE ALECSANDRI, NR.15  
TEL. 0251-418664; 0351-416001  
FAX 0351-416002  
J16/1934/1994  
C.F. RO 5861672

OBIECT : CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU  
PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI  
AMPLASARE FIRMA LUMINOASA  
str.STEFAN CEL MARE, nr.6 , CRAIOVA, JUD.DOLJ"  
BENEF.: AUTONOMUS GROUP S.R.L.  
PR.NR. : 2097/2017  
FAZA : PUZ

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT**

#### **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU

PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI

AMPLASARE FIRMA LUMINOASA

str.STEFAN CEL MARE, nr.6 , CRAIOVA, JUD.DOLJ

**solicitan\i fiind :**

**AUTONOMUS GROUP S.R.L.**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1.Rolul RLU**

Prezentul regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal realizat pe zona delimitată de str.Stefan cel Mare, str. I.L.Caragiale și terenuri proprietate **privată**, PUZ generat de investiția ce prevede construirea unei clădiri de birouri cu parcare la subsol cu regim de înălțime 2S+P+6, pe terenul **proprietate privată a Autonomus Group S.R.L.**, conform aviz prealabil de oportunitate nr. 24456/08.02.2018 emis de arhitectul șef și aprobat de primarul Municipiului Craiova, ca urmare a Certificatului de Urbanism nr.1870/07.09.2017 emis de Primăria Mun. Craiova la solicitarea beneficiarului.

Prin prezenta documentație se modifică următoarele :

- Folosința actuală a terenului este curți construcții, fiind situat conform PUG în zonă de locuințe cu spații comerciale la

parter, cu regim maxim de înălțime P+3-10. Indicii urbanistici stabiliți prin PUG sunt POT 20% și CUT 2,2.

Prin prezenta documentație se propune :

- modificarea C.U.T-ului aferent terenului pe care se propune investiția, de la 2,2 la 2,64, P.O.T.-ului de la 20% la 50% și a regimului de înălțime de la P+3-10, la 2S+P+6 . De asemenea se modifică destinația în zonă funcțiuni mixte – dotări servicii.

Regulamentul se corelează cu propunerile din planul urbanistic zonal și se aprobă împreună cu acesta; planul urbanistic zonal și regulamentul aferent o dată aprobate, constituie actul de autorizare al administrației publice locale asigurând atât protecția proprietarilor individuali din zonă cât și a colectivității locale.

## **2. Baza legală a elaborării**

Acest regulament a fost elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia.

Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10/04/2000, abrogat de Ordinul 289/2002.
- Regulamentele cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991 completată prin L199/2004);
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată L169/1997);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/ 1991, modificată prin L 24/1996);

- 
- Legea privind circula\ia juridic[ a terenurilor (nr. 54/ 1998);
  - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate public[ (nr. 33/ 1994);
  - Legea cadastrului imobiliar ]i publicit[\ii imobiliare (nr. 7/ 1996, modificat[ prin L247/2005)
  - Legea privind calitatea @n construc\ii (nr. 10/ 1995, modificat[ prin L587/2002);
  - Legea privind protec\ia mediului (nr.137/ 1995, modificat[ ]i aprobat[ de Ordonan\a de Urgen\[ nr. 195/2005);
  - Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/ 1998, pentru aprobarea OG nr. 43/ 1997 );
  - Legea apelor (nr. 107/1996, modificat[ prin L112/2006);
  - Legea privind proprietatea public[ ]i regimul juridic al acesteia (nr. 213/ 1998 modificat[ prin L 441/2003);
  - Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998, modificat[ prin L 528/2004, abrogat[ prin OUG 34 / 2006);
  - Legea privind @mbun[t[\irile funciare (nr. 84/ 1996);
  - Legea nr. 212/2001 pentru aprobarea Ordonan\ei de urgen\[ a Guvernului nr. 60/ 2001 privind achizi\iile publice;
  - HG 411/2005 privind achizi\iile publice;
  - Codul civil;
  - Ordinul ministrului s[n[t[\ii nr. 1028/2004 pentru aprobarea normelor de igien[ ]i a recomand[rilor privind mediul de via\[ al popula\iei;
  - HG 1076/2004 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documenta\iilor ]i emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism ]i de amenajarea teritoriului.
  - Legea nr. 26/1996-Codul silvic
  - Legea nr. 289/2006 care modific[ ]i completeaz[ Legea 350/2001 care prive]te amenajarea teritoriului ]i urbanism #n cazul @n care legile, reglement[rile ]i normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor con\ine prevederi susceptibile s[ schimbe unele din prescrip\iile acestui

regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare s[ urmeze aceea]i cale de avizare ]i aprobare ca ]i prezentul plan urbanistic ]i regulament.

Regulamentul cuprinde prescrip\ii (permisiuni ]i restric\ii) ]i recomand[ri generale la nivelul unit[\ilor teritoriale de referin\[ stabilite @n cadrul Planului Urbanistic Zonal.

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

Regulamentul local de urbanism se aplic[ @n proiectarea ]i realizarea tuturor construc\iilor ]i amenaj[rilor, amplasate pe terenul situat @n teritoriul intravilan, zon[ marcata in plansele desenate.

#### **Prescrip\ii ]i recomand[ri generale**

Principalele categorii de interven\ie @n zona potrivit propunerilor din PUZ sunt urm[toarele:

- construirea pe teren liber;
- realizarea bran]amentelor la re\elele de echipare edilitar[ existent[ @n zon[;
- amenaj[ri de spa\ii verzi, c[ii de comunica\ie, parcaje etc.

Autorizarea acestor categorii de interven\ii urmeaz[ s[ se supun[ prevederilor PUZ ]i Regulamentului aferent care con\in elemente suficiente ce permit realizarea obiectivului solicitat.

La elaborarea Certificatului de Urbanism ]i a Autoriza\iei de Construire pe baza PUZ este necesar a se \ine seama de urm[toarele condi\ii de ordin general.

- @ncadrarea cererii solicitantului @n func\iunea dominant[ a UTR conform PUZ
- construc\iile ]i amenaj[rile cu alte destina\ii s[ fie complementare @n raport cu func\iunea dominant[, s[ nu creeze incomod[ri sau disfunc\ionalit[\i
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de interes public de toate categoriile (institu\ii ]i servicii publice, spa\ii verzi ]i agrement, moderniz[ri ]i extinderi

ale circula\iei carosabile ]i pietonale, extinderi de lucr[ri edilitare);

- respectarea regimului de aliniere a construc\iilor, a regimului de @n[l\ime maxim propus, @ncadrarea @n procentul de ocupare teren (POT) ]i @n coeficientul de utilizare a terenului (CUT) prev[zut.

## **II. REGULI DE BAZ{ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la p[strarea integrit[\ii mediului ]i protejarea**

#### **patrimoniului natural ]i construit**

Se propune p[strarea ]i protejarea mediului natural ]i a mediului antropic, precum ]i depistarea ]i diminuarea poten\ialelor surse de poluare @n scopul men\inerii calit[\ii factorilor de mediu actuali (Legea nr. 195/2005, privind protec\ia mediului @nconjur[tor ]i alte Ordine emise de c[tre Ministerul Apelor, P[durilor ]i Protec\iei Mediului).

#n acest scop nu se admite amplasarea de unit[\i productive sau de servicii care sunt produc[toare de noxe peste nivelul admis, @n teritoriul studiat.

Amplasamentul propus pentru construirea clădirii de birouri este proprietatea Autonomus Group SRL și are destinația de curți construcții conform C.F. Prin prezentul PUZ se propune modificarea coeficientului de utilizare al terenului și a procentului de ocupare plecând de la necesitatea construirii de clădiri performante destinate dezvoltării comunității și a mediului de afaceri.

Prin Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal se stabilesc condi\iile ]i m[surile urbanistice ce trebuie avute @n vedere la nivelul @ntregii zone studiate @n PUZ:

- promovarea opera\iunilor urbanistice care contribuie la o mai bun[ organizare a structurii urbane a municipiului Craiova @n ansamblul ei
- folosirea ra\ional[ a teritoriului @n limitele intravilanului stabilit prin PUG Activitatea de construire @n cadrul zonei studiate se va desf[ura:

- pe teren liber;

La realizarea construc\iilor se vor avea @n vedere reguli de baz[ privind ocuparea terenului, reguli cuprinse @n acte normative (legi sau norme departamentale), care statueaz[ - direct sau indirect - utilizarea ]i ocuparea terenurilor @n intravilanul localit[\ilor

#### **5. Reguli cu privire la siguran\ a construc\iilor ]i la ap[rarea interesului public**

Realizarea construc\iilor se va face @n conformitate cu Normativul P100-1/2004 aprobat de MTCT cu Ordinul 489/5/04/2005, intrat @n vigoare cu 31.05.2006.

Respectarea interesului public prin realizarea lucr[rilor publice, a exproprierilor pentru o cauz[ de utilitate public[, precum ]i \in`nd seama de asigurarea compatibilit[\ilor func\iunilor (Legea exproprierii pentru o cauz[ de utilitate public[ nr. 33/94).

#### **Amenajarea ]i @ntre\inerea spa\iului public ]i mobilierului urban**

- Amenajarea ]i @ntre\inerea spa\iilor de utilizare public[ (spa\ii verzi, circula\ii carosabile ]i pietonale) existente sau propuse a se realiza, vor fi coordonate de Prim[ria municipiului prin organele de specialitate ale acesteia;
- Amenajarea spa\iilor publice, realizarea construc\iilor ]i a mobilierului urban se vor realiza numai pe baz[ de documenta\ii de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism ]i a Autoriza\iilor de Construire.
- Se interzice amplasarea ]i realizarea de mobilier urban, standuri comerciale, chio]curi, semnale, reclame, etc., care @mpiedic[ sau st`njenesc circula\ia pietonal[ ]i afecteaz[ estetica urban[.

- Se interzice amplasarea și realizarea de unități de producție sau prestări servicii etc., care sunt generatoare de noxe sau de aspect estetic neadecvat

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

Prezentul PUZ nu modifică retragerile față de axele directoare ale PUZ-ului anterior, configurația clădirii nou propuse încadrându-se în acestea, valorile fiind următoarele

- 12,50 ml din axul străzii Stefan cel Mare
- 4,60 ml din axul aleii laterale dinspre vest
- 14,50 ml din axul aleii dinspre sud

Pentru clădire se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, pentru servitutea de vedere, dar nu mai puțin de 1,90 m cu următoarele excepții:

- clădirea se realizează cu calcan către vecinătate;
- clădirea se realizează la limita domeniului public

Se va ține cont de prevederile Codului Civil, cum ar fi:

- servitutea privind picătură streșinilor
- servitutea de a nu zidi pe un fond *non aedificandi*

Orientarea clădirilor față de punctele cardinale se va face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise

#### **Regim de înălțime**

Regimul de înălțime reglementat în zonă prin PUG este de P+3-10. Clădirea de birouri propusă are regim 2S+P+6. În concluzie, regimul de înălțime reglementat prin prezenta documentație se încadrează în prevederile planului urbanistic general și în caracterul central al zonei studiate.

### **Aspectul exterior al construc\iilor**

Se va urm[ri realizarea aspectului arhitectural de calitate al cl[dirilor prin materiale, goluri, registre de @n[l\ime, detalii de arhitectur[, conformarea @nvelitorii etc. Se va lua în considerare rela\ia dintre clădirile existente și cele propuse astfel încât să se asigure rela\ii vizuale armonioase.

Din punct de vedere gabaritic, clădirea propusă se va alinia la fronturile nordic și vestic ale parcelei, tratând col\ul intersec\iei dintre strada Ștefan cel Mare și Aleea Vasile Conta. Astfel, se va echilibra atât rela\ia dintre fronturile blocurilor și vecinătă\i, cât și rela\ia cu restul clădirilor existente în zonă al căror volum este semnificativ dominant față de țesutul de locuințe individuale. Mai limpede, această parcelă asigură trecerea dinspre volumele mari caracteristice centrului orașului, către fondul construit de amploare redusă al străzii Ștefan cel Mare. Ocuparea cu o clădire cu volum impozant, dar aspect ritmat și fragmentat reprezintă o solu\ie optimă pentru rezolvarea jonc\iunii dintre cele două tipuri de țesuturi.

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

#### **Organizarea circula\iei**

Zona se bucură de accesibilitate bună, conferită de - Str. Stefan cel Mare, arteră importantă a zonei centrale. Strada Stefan cel mare este reglementată cu sens unic dinspre centru inspre gară, traseul zonei fiind completat de străzile I.L.Caragiale și Vasile Conta. Acestea din urmă deși au un caracter secundar, asigură legătura zonei cu Calea București și Bulevardul Carol.

Se va \ine seama de seria de standarde pentru lucr[ri de str[zi nr. 10144/1-6 ]i normativul pentru proiectarea parcajelor.

Execu\ia str[zilor ]i a lucr[rilor de sistematizare vertical[ se va face pe baza unui program corelat cu programul de construc\ii ]i instala\ii, respect`ndu-se prevederile tehnice de execu\ie din normative ]i standarde.

Se va avea @n vedere valorificarea lucr[rilor de



drumuri existente, care se vor menține și extinde și moderniza, prevăzându-se amenajările tehnice necesare. Clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație carosabilă, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere accesul în bune condiții a mijloacelor de intervenții în caz de incendiu, precum și accese la parcaje.

Propunerea actuală are în vedere construirea unei parcuri subterane pe două nivele, beneficiarul intenționând să amenajeze cel puțin 60 de locuri. Din acest punct de vedere, intenția beneficiarului reprezintă o oportunitate pentru zonă și un imbold pentru dezvoltarea locală.

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

Clădirea va fi în mod obligatoriu racordată la toate tipurile de rețele publice existente în zonă (apă, canalizare, electrice, gaze, telefonie)

Alimentarea cu apă și canalizare se va face în conformitate cu seama de normativele și STAS-urile în vigoare la data elaborării proiectelor de specialitate, din care menționăm:

#### **- NORMATIVE:**

NP 54-1988- Norme tehnice provizorii pentru protecția exterioră contra coroziunii a construcțiilor subterane care se transportă lichide;

-- C 90-1983- Normativ pentru condiții de descărcare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale centrelor populare.

#### **- STANDARDE**

8.591-1/1991-Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în șpătură;

-4.163-1988- Rețele exterioare de distribuție. Alimentări cu apă;

-3.051-1991-Canale ale rețelelor exterioare de canalizare;

-2.448-1982-Cămine de vizitare pentru canalizare;

-1.846-1990-Canalizări exterioare. Determinarea debitelor.

Beneficiarul prezentei documentații, va asigura branșament la rețelele de alimentare cu apă existente în zonă.

La proiectarea și execuția noilor lucrări de branșamente se vor institui și zonele de protecție sanitară.

Conductele de apă se vor monta la distanța minimă de 3,0 m față de canalele menajere în plan orizontal și minimum 0,50 m deasupra canalelor.

Canalizarea construcției se va asigura prin branșament la rețeaua de canalizare strădală.

### **Rețele electrice și de telecomunicații**

Au fost respectate normele privind coordonarea existenței instalației electrice cu liniile de telecomunicații și celelalte instalații tehnico-edilitare cu care se intersectează sau cu care au traseu comun.

Principalele documente cu caracter normativ sau directiv referitoare la proiectarea și executarea rețelelor electrice sunt următoarele:

- PE 132/83 MEE-Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- PE 107/81 MEE-Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 101/85 MEE-Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformatoare cu tensiuni peste 1 Kv - PE 101A/85 MEE-Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor de amplasare a instalației electrice de peste 1 Kv;
- PE 125/78-Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalației electrice cu liniile de telecomunicații;
- Liniile electrice vor fi supraterane, cât și subterane, pozate în părțile necarosabile ale arterelor de circulație rutieră. Traversarea părții carosabile se va face în vedea de protecție, pozate la 1,0m sub nivelul solului.

La pozarea cablurilor de energie electrică, se vor respecta următoarele distanțe minime conform Normativului PE 1074/81.

#### PE ORIZONTAL{

- 500 mm față de cablul telefonic;
- 100 mm față de cabluri 20Kv;
- 500 mm față de o conductă de apă și canal;

#### PE VERTICAL{

- 500 mm între toate tipurile de cabluri  $U_r > 10Kv$

- 250 mm p`n[ la conducta de ap[ ]i canal;
- 600 mm funda\ii de cl[diri
- 700-800 mm pozare cable de la sol

Distan\ele de pozare pot fi reduse pe por\iuni scurte la intrarea conductelor @n cl[diri ]i la punerea @n tuburi de protec\ie.

### **Telecomunica\ii**

Se va executa bran]ament la re\eaua telefonic[ din zon[ care se va proiecta ]i executa conform normativelor @n vigoare.

Principalele documente cu caracter normativ sau directiv referitoare la proiectarea ]i executarea re\elelor telefonice sunt urm[toarele:

- Normativ pentru proiectarea ]i executarea instala\iilor interioare de telecomunica\ii 1 18/82 pct 4.7. racorduri.

### **Re\ele de gaze**

Bran]amentul la re\eaua de gaze stradal[ se va proiecta conform normativelor @n vigoare.

## **9. Reguli cu privire la forma ]i dimensiunile terenurilor pentru construc\ii**

Se impune respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spa\ii verzi ]i @mprejmuiri**

Se recomand[ ca @n spa\iile neocupate cu cl[dire s[ se asigure tratarea din punct de vedere peisager cu diverse planta\ii ornamentale, precum ]i mobilier urban.

Se va solicita indicarea @n planul care @nso\ete cererea de autoriza\ie de construire modul de tratare a spa\iilor r[mase libere, @n special a celor vizibile de pe circula\ii publice.

## **III. ZONIFICAREA FUNC|IONAL{**

11. Subunități funcționale în cadrul unităților teritoriale administrative ale orașului:

Zona studiată se încadrează în zona de funcțiuni mixte – locuințe individuale și servicii cu regim de înălțime S+P, P.O.T. max. 35% și C.U.T. max.= 1,05, conform P.U.G. municipiul Craiova, dar prin PUZ aprobat cu HCL 93/25.02.2010, referitor la reglementarea urbanistică cuprinsă la intersecția străzii Tudor Vladimirescu cu strada Anul 1848 (modificări indicatori spațiali în condițiile respectării funcționalității și a situației existente) se modifică regimul de înălțime de la S+P, la S+P+2.

#### IV. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

Aria studiată, supusă prevederilor PUZ este subîmpărțită în trei UTR-uri

- UTR ZM - subzonă mixtă servicii și instituții publice
- UTR ZM1 - subzonă mixtă servicii și instituții publice reglementată anterior prin HCL 57/2009
- UTR L1 - subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare

**Subzona funcțională ZM1 – subzonă mixtă servicii și instituții publice**

Delimitată astfel

- |           |           |   |
|-----------|-----------|---|
|           | - la vest | - aleea Vasile Conta                      |
|           | - la est  | - proprietăți private - curți construcții |
| de locuit | - la nord | - str. Stefan cel Mare                    |
|           | - la sud  | - aleea Vasile Conta                      |

#### CONSTRUCȚII EXISTENTE

Zona subunității teritoriale ZM1 are în componența sa clădirii de birouri construite recent.

#### TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

- proprietatea asupra terenurilor cuprins în zona de aplicabilitate a PUZ este privată.

#### PROPUNERI

- realizare clădire birouri conform edificabilului propus
- construire parcaje subterane moderne.
- amenajare de noi trasee pietonale care să asigure accesul către clădirea nou propusă
- realizare de noi spații verzi adecvate configurației volumetrice nou propuse
- amenajarea spațiilor verzi existente

**RESTRICȚII**

- nu se permite schimbarea funcțiunii
- interzicerea realizării de construcții provizorii - garaje

**RECOMANDĂRI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE**

- asigurarea calității superioare a aspectului estetic concordant cu centralitatea zonei.

**REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

- se propune o retragere 12,50 ml din axul străzii Stefan cel Mare

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIEI - 2S+P+6****INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

coeficientul de utilizare a terenului CUT = max. 2.64

procentul de ocupare a terenului POT = max. 50 %

**ACCESSE PRINCIPALE LA CONSTRUCȚII**

Accesul la spațiile de birouri se face din strada Stefan cel Mare și dinspre partea din spate a parcelei, de pe Alkeea Vasile Conta.

**CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- pentru construcții -
  - structura din b.a., finisaje de înaltă performanță și calitate estetică, acoperire tip terasă .
- pentru parcare/acces carosabil
  - @mbr[c[min]i asfaltice pe fundații de beton și substraturi din balast compactat și nisip
- pentru trotuare:
  - pavele din beton pe pat de nisip și balast bine compactat
- pentru dalajele piatonale:
  - dale mozaicate finisate mat, inserții din straifuri bazaltice, granitice etc

**PLANTAȚII**

- amenajarea vegetației existente alcătuită din arbori și arbuști și amenajarea de noi spații propuse
- tratarea din punct de vedere peisager a spațiilor verzi nou propuse.

**Subzona func\ional[ ZM2 - subzon[ mixtă servicii și instituții publice**

Delimitat[ astfel

- de locuit - la vest - proprietăți private - curți construcții
- de locuit - la est - proprietăți private - curți construcții
- la nord - str. Stefan cel Mare
- la sud - proprietăți private - curți construcții de locuit

**CONSTRUCȚII EXISTENTE**

Zona subunității teritoriale ZM2 nu are in componenta sa construcții existente.

**TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI**

- proprietatea asupra terenurilor cuprins în zona de aplicabilitate a PUZ este privată.

**PROPUNERI**

- realizare clădire birouri conform edificabilului propus prin HCL 57/2009
- construire spații de parcare adecvate .
- amenajare de noi trasee pietonale care să asigure accesul către clădirea nou propusă
- realizare de noi spații verzi adecvate configurației volumetrice nou propuse
- amenajarea spațiilor verzi existente

**RESTRICȚII**

- nu se permite schimbarea func\iunii
- interzicerea realizării de construcții provizorii - garaje

**RECOMANDĂRI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE**

- asigurarea calității superioare a aspectului estetic concordant cu centralitatea zonei.

**REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

- se propune o retragere 12,50 ml din axul străzii Stefan cel Mare

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIEI - P+4****INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

- coeficientul de utilizare a terenului CUT = max. 3.05
- procentul de ocupare a terenului POT = max. 50 %

### ACCESE PRINCIPALE LA CONSTRUCȚII

Accesul la spațiile construite se va face din strada Stefan cel Mare.

### CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- pentru construcții -

- structura din b.a., finisaje de înaltă performanță și calitate estetică, acoperire tip terasă .

- pentru parcare/acces carosabil

- @mbr[c[min\i asfaltice pe fundații de beton și substraturi din balast compactat și nisip

- pentru trotuare:

- pavele din beton pe pat de nisip și balast bine compactat

- pentru dalajele pietonale:

- dale mozaicate finisate mat, inserții din straifuri bazaltice, granitice etc

### PLANTAȚII

- amenajarea vegetației existente alcătuită din arbori și arbuști și amenajarea de noi spații propuse

- tratarea din punct de vedere peisager a spațiilor verzi nou propuse.

**Subzona funcțională ZL-** subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Delimitată astfel

de locuit

- la vest - proprietăți private - curți construcții
- la est - str. I.L.Caragiale
- la nord - str. Stefan cel Mare
- la sud - Str. Vasile Conta

### CONSTRUCȚII EXISTENTE

Zona subunității teritoriale ZL are în componența sa construcții destinate în special locuirii, cu gabarite reduse și aspect general destul de fragmentat.

### TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

- proprietatea asupra terenurilor cuprinsă în zona de aplicabilitate a PUZ este privată.

**PROPUNERI**

- realizare clădiri destinate locuirii sau altor funcțiuni complementare care să respecte caracterul vecinătăților
- construire spații de parcare adecvate .
- amenajare de noi trasee pietonale care să asigure accesul către clădirea nou propusă
- realizare de noi spații verzi adecvate configurației volumetrice nou propuse
- amenajarea spațiilor verzi existente

**RESTRICȚII**

- nu se permite schimbarea funcțiunii
- interzicerea realizării de construcții provizorii - garaje

**RECOMANDĂRI PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE**

- asigurarea calității superioare a aspectului estetic concordant cu centralitatea zonei.

**REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

- se propune respectarea alinierii clădirilor existente

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIEI - P+3****INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

coeficientul de utilizare a terenului      CUT = max. 1.26  
 procentul de ocupare a terenului      POT = max. 40 %

**ACESE PRINCIPALE LA CONSTRUCȚII**

Accesul la spațiile construite se va face din străzile Stefan cel mare, I.L. Caragiasle si Vasile Conta

**CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- pentru construcții -
  - structura din b.a., finisaje de înaltă performanță și calitate estetică, acoperire tip terasă .
- pentru parcare/acces carosabil
  - embr[ac] min[im]i asfaltice pe fundații de beton și substraturi din balast compactat și nisip
- pentru trotuare:
  - pavele din beton pe pat de nisip și balast bine compactat
- pentru dalajele pietonale:



---

- dale mozaicate finisate mat, inser\ii din straiifuri bazaltice, granitice etc

**PLANTA | II**

- amenajarea vegeta\iei existente alc[tuit[ din arbori ]i arbu]ti ]i amenajarea de noi spa]ii **propuse**

- tratarea din punct de vedere peisager a spa\iilor verzi nou propuse.

#ntocmit,

}ef proiect,

Arh.Dipl.

NICOLAE

TRIF