



NOTA :
 "Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire"
 Initiator P.U.Z.: HAI FP SIMONA
 adresa Constanta str. Onesti, nr. 11-11A, (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent)
 CUT-ul propus este mai mic sau egal decat 4
 CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%
 PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR CE AU GENERAT P.U.Z.
- LIMITA ZONARUM DE RELEMENTARE PROPUSE
- ZR 1 ZONE DE RELEMENTARE PROPUSE
- PARCELE PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE
- LOCURILE INDIVIDUALE P-P-2E
- EDIFICIILE CONSTRUCTII PROPUSE, LOCURILE COLECTIVE D, P+2E+3E Retras
- ZONA LOCURILE INDIVIDUALE REGIM INALTIME P+2E CU PARTER FUNCTIUNI MIXTE COMERT-SERVICIU
- ZONA LOCURILE INDIVIDUALE REGIM INALTIME P+2E+M CU PARTER FUNCTIUNI MIXTE COMERT-SERVICIU
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ALINEIE PROPUSA
- ALINEAMENT PROPUIS
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO PARCAJ SUBTERAN
- PROFIL TRANSVERSAL CARAC. ERISTIC
- REGIM DE INALTIME P.O.T. CUT.

COORDONATELE ZONEI STUDIATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1.	306989.50	731717.64
2.	306927.65	731745.41
3.	306840.74	731527.53
4.	306903.78	731522.31

S = 15 820 mp

COORDONATELE TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
5.	306947.63	791627.23
6.	306952.16	791638.55
7.	306952.09	791638.58
8.	306956.48	791049.35
9.	306930.77	791659.99
10.	306926.47	791648.59
11.	306921.77	791637.08

S = 663 mp

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONA FUNCTIONALE	mp	%
1.	ZR 1 - ZONA DE RELEMENTARE 1 - OCURILE COLECTIVE E+ P+2E+3E Retras	663	4.19
2.	ZR 2 - ZONA DE RELEMENTARE 2 - OCURILE UNIFAMILIALE P+2E	9 545	60.34
3.	ZR 3 - ZONA DE RELEMENTARE 3 - FUNCTIUNI MIXTE P+2E	1 252	7.92
4.	ZR 4 - ZONA DE RELEMENTARE 4 - FUNCTIUNI MIXTE P+2E+M	1 345	8.50
5.	CIRCULATII CAROSABILE	1 798	11.36
6.	CIRCULATII PIETONALE	1 217	7.69
TOTAL		15 820	100

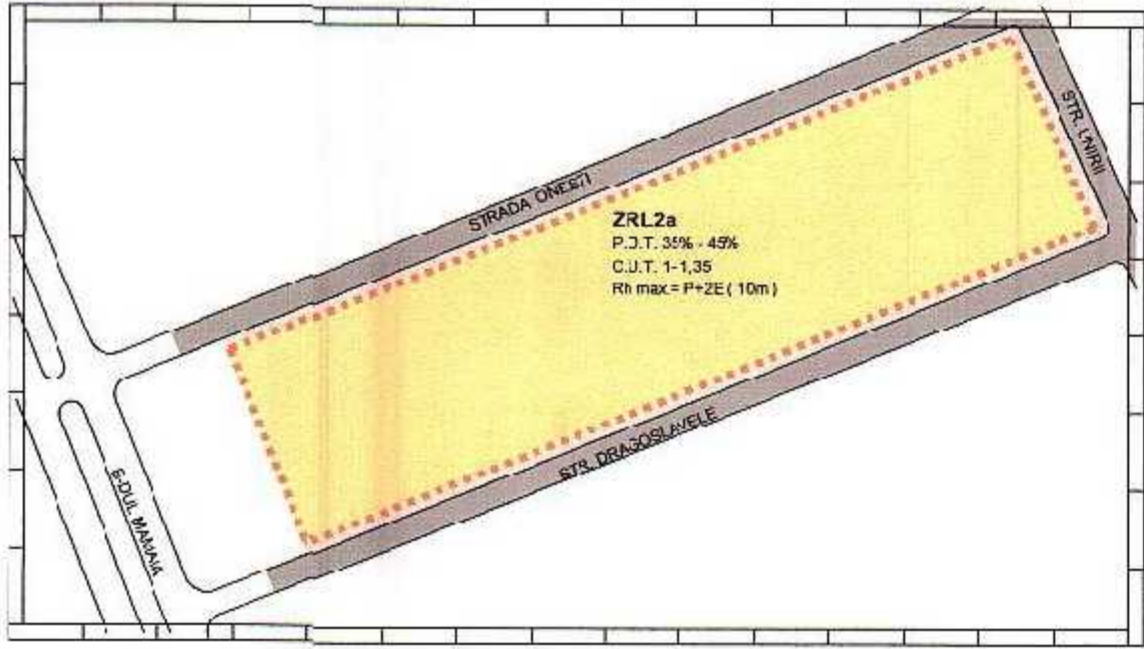
BILANT TERITORIAL SUPRAFETE DESFASURATE EXISTENTE

UTR	S. ZONA (mp)	C.U.T.	S.D. (mp)	C.U.T. + 20%	S.D. (mp) + 20%
ZRL2a	12 751	1 - 1.35	12 751 - 17 214	1 - 1.35 + 20% = 1.2 - 1.62	15 301 - 20 656
TOTAL	12 751		12 751 - 17 214		15 301 - 20 656

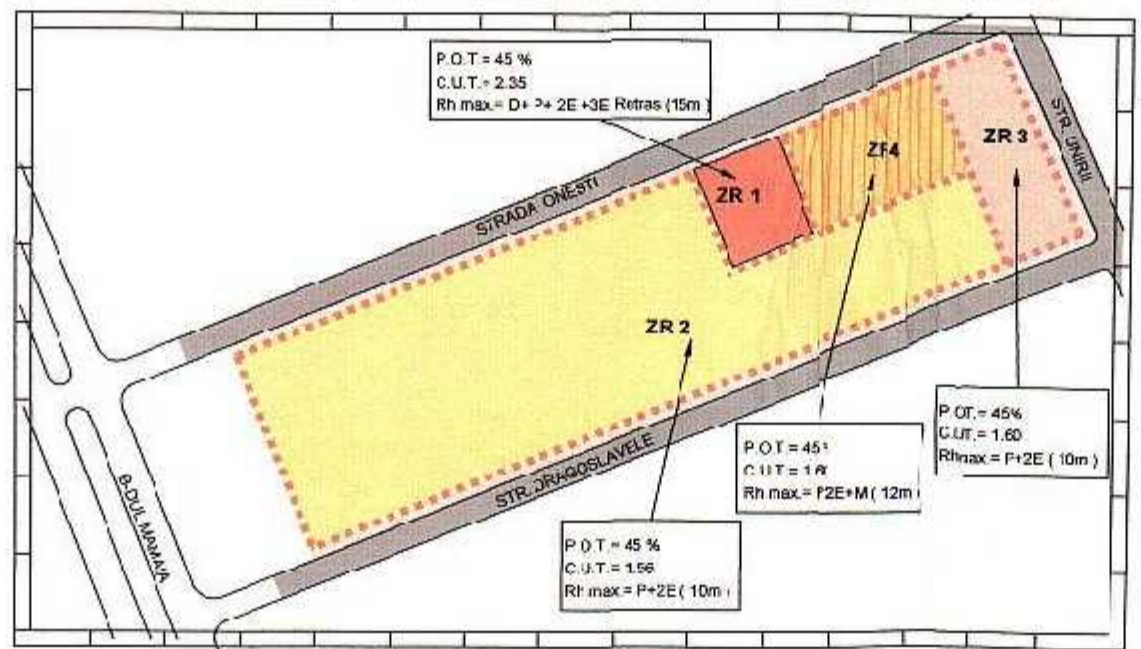
BILANT TERITORIAL PROPUIS / EXISTENT

UTR PROPUS	S. UTR PROPUS (mp)	UTR EXISTENT	S. UTR EXISTENT (mp)	C.U.T. EXISTENT	P.O.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUS	P.O.T. PROPUS	S.D. (mp) + 20% PROPUS
ZR 1	663	ZRL2a				2.35	45%	1 568
ZR2	9 545	ZRL2a	12 751	1 - 1.35	35% - 45%	1.2 - 1.56	45%	11 454 - 14 943
ZR3	1 252	ZRL2a				1.2 - 1.60	45%	1 502 - 2 003
ZR4	1 345	ZRL2a				1.2 - 1.60	45%	1 614 - 2 152
TOTAL	12 751		12 751			1.2 - 1.62	45%	15 301 - 20 656

REGLEMENTARI EXISTENTE APROBATE PRIN P.U.S.



REGLEMENTARI PROPUSE - MARIRE INDICATORI CU 20% IN BAZA LEGII 350/2001



DECODESIGN tea

arh. ALEC-MARIUS IUGA
 urb. MARIUS CHIRILOV

P.U.Z.

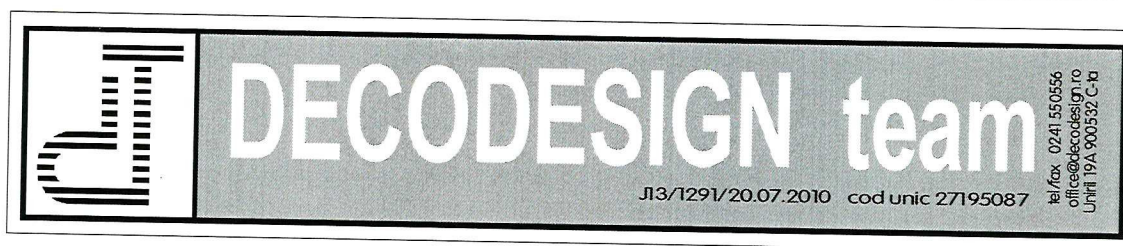
REGLEMENTARI ZONIFICAREA TERITORULUI

HALEP SIMONA

CONSANTIA ZONA DELIMITATA DE B-DUL MAMAIA, STR. ONESTI, STR. UNIRII, STR. DRAGOSLAVELE

NR. PL. 2016

Alplan 2016



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire .

Initiator P.U.Z.: HALEP SIMONA, adresa Constanta, str. Onesti, nr. 11, 11A (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent).

Prezenta documentatie respecta legislatia aplicabila, precum si conditiile impuse prin avizele/acordurile emise de institutiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism si prin avizul de oportunitate.

I . PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

La nivelul zonei delimitate de strazile Onesti, str. Dragoslavelor, str. Unirii si bd. Mamaia.

1.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- 1.construirea pe teren liber;
- 2.asigurarea locurilor de parcare conform HGR nr.525/27.06.1996 HCLM43/25.01.2008
- 3.asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013.
- 4.amenajari de spatii verzi, cai de comunicatii, echipare edilitara, etc..

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

1.2. ASPECTE COMPOZITIONALE SI FUNCTIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL-URBANISTICA A ZONEI

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea fuctionala si spatiaa a zonei si anume:

5. respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente;

6. amenajarea complexa functional – arhitecturala a spatiilor verzi si pietonale;

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, parcare si spatii de degajare corespunzatoare pentru preluarea aglomeratiilor de public.

Fiecare cladire principala necesita o tratare atenta privind circulatia fluenta a pietonilor si a spatiilor pentru parcare.

1.3. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se pastreaza . Trama stradala este in general rectangulara.

Directiile urmarite sunt:

Art. 1: N-S, str. Unirii , si b-dul Mamaia;

Art. 2: E-V, str.Onesti, si str. Dragoslavele .

Artera principala respectiv b-dul Mamaia este cu 3 fire de circulatie pe sens cu trotuare aferente si cu spatiu verde central ce delimiteaza sensurile de circulatie.

Circulatia rutiera principala din zona se desfasoara pe directia nord- sud, pe b-dul Mamaia si str. Unirii

Pe directia est-vest str. Onesti respectiv str. Dragoslavele circulatia rutiera se desfasoara in sens unic.

Accesul rutier la obiectivul propus , terenul care a generat P.U.Z., se va prevedea de pe str. Onesti cu sens unic dinspre b-dul Mamaia inspre str. Unirii .

Necesarul de locuri de parcare a autoturismelor destinate unitatiilor locative a imobilului D+P+2E +3E retras, propus pe terenul ce a generat PUZ, sunt prevazute pe proprietatea privata, pe sol la limita proprietatii cu acces din domeniul public dar si in demisolul imobilului .

In zona studiata trebuie asigurat parcare a autovehiculelor pe proprietate privata, se interzice stationarea autovehiculelor pe spatiul carosabil .

Pe plansa de circulatie sunt precizate semnele de circulatie, sensurile de mers, si pozitia terenului fata de caile de circulatie.

Parcarile sunt dimensionate cf. NP132/93 de 5,0m x 2,3m, fiecare loc de parcare.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul

capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

B-dul Mamaia este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

Obiectivul propus nu afecteaza caracterul existent al circulatiei pe strazile din zona.

1.4. AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC SI MOBILIERULUI URBAN

Spatiile de utilitate publica si constructiile sau amenajarile acestora sunt indicate dupa destinatie in plansa de reglementari.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria municipiului Constanta prin organele sale specializate pe domeniul public si de catre proprietari pe parcelele proprietate privata.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si mobilierului urban se vor realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991.

1.5 AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

Spatii verzi se vor amenaja in incinta .

Se va respecta Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Se vor planta gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE

Zona de reglementare ZRL 2–SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1E–P+2E

Subzona ZRL 2a cuprinde, conform Regulamentului General de Urbanism al Municipiului Constanta, locuinte individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului .

Zona studiată, in suprafata de 15 820 mp, va fi impartita in patru zone de reglementare: ZR1, ZR2 , ZR3 si ZR4.

2.1. UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZR1	<ul style="list-style-type: none">- locuinte colective- functiuni complementare locuirii: cai de acces pietonale si auto, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, parcare /garare, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
ZR2	<ul style="list-style-type: none">-locuinte individuale, insiruite sau cuplate-functiuni complementare locuirii: cai de acces pietonale si auto, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
ZR3	<ul style="list-style-type: none">-locuinte individuale, insiruite sau cuplate cu parterul avand functiuni mixte comert-servicii;-functiuni complementare locuirii: cai de acces pietonale si auto, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
ZR4	<ul style="list-style-type: none">-locuinte individuale, insiruite sau cuplate cu parterul avand functiuni mixte comert-servicii;-functiuni complementare locuirii: cai de acces pietonale si auto, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZR1	<ul style="list-style-type: none">- Pentru echipamente publice complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, vor fii urmatoarele conditii: dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii vor avea acces separat de cel al locatarilor, cresele si gradinitele vor avea acces separate de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100mp- se vor respecta prevederile Codului civil si, in faza obtinerii autorizatiei de constructie, se vor lua acorduri de la vecini pentru constructiile lipite la calcan
-----	---

ELABORARE P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. ONESTI, STR. DRAGOSLAVELE, BD. MAMAIA, STR. UNIRII CONFORM AVIZDE OPORTUNITATE NR. 53130/05.04.2016

ZR2	- se admit mansardari ale cladirilor având șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii
ZR3	- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific - se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 40m si a nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri - orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii - se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentati publica in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de lacasurile de cult
ZR4	- se admit mansardari ale cladirilor având șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZR1	-Constructii provizorii de orice natura -Depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros -activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat(peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu),prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate ; -anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; -depozitare en gros; -depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; -depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; -activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; -autobaze, statii de intretinere; -lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, pot impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice sau pot afecta amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate
ZR2	-depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros -activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat(peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu),prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; -depozitare en gros;

ELABORARE P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. ONESTI, STR. DRAGOSLAVELE,
BD. MAMAIA, STR. UNIRII CONFORM AVIZDE OPORTUNITATE NR. 53130/05.04.2016

	<ul style="list-style-type: none"> -depozitare de materiale refolosibile si platforme de precolecta re a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; -activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; -autobaze, statii de intretinere; -lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, pot impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice sau pot afecta amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate
ZR3	<ul style="list-style-type: none"> -activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat -constructii provizorii de orice natura -depozitare en gros -autobaze, statii de intretinere auto -depozitari de material refolosibile -platforme de precolectare a deseurilor urbane -depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice -activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; -lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, pot impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice sau pot afecta amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate
ZR4	<ul style="list-style-type: none"> -depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros -activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat(peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu),prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate ; -anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; -depozitare en gros; -depozitare de materiale refolosibile si platforme de precolecta re a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; -activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; -autobaze, statii de intretinere; -lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, pot impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice sau pot afecta amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

1. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4 se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;

pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZR1	-cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri ;
ZR2 ZR3 ZR4	- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri; - retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; -in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZR1	- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu 3,5m respectiv 4,00m asigurand accesul auto pentru interventie in caz de situatii de urgenta; - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin 4,00 m ;
ZR2	- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor conform Codului Civil.
ZR3	- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin 4,00 m .
ZR4	

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZR1	- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire
ZR2	daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor
ZR3	trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
ZR4	- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZR1	-parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;
ZR2	
ZR3	accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei;
ZR4	

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZR1	- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
ZR2	- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, HGR.nr.525/1996 , si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93 .
ZR3	- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
ZR4	

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZR1	D+P+2E+3E Retras (15m)
ZR2	P+2E (10 m)
ZR3	P+2E (10 m)
ZR4	P2E+M (12 m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZR1	<ul style="list-style-type: none">- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,- acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante, ce nu vor depasi 45°.- in cazul cladirilor cu regim de inaltime mai mare de P+2E, acoperisurile vor fi terasa;- se va asigura o tratare similara a fatadelor cladirilor inalte (accente verticale) avand in vedere perceperea acestora din toate directiile,- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise;- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;-se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
ZR2	
ZR3	
ZR4	

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZR1	<ul style="list-style-type: none">- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice,- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare,- firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.
ZR2	
ZR3	
ZR4	

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

ZR1	- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013;
ZR2	- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
ZR3	- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si
ZR4	plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; -se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

ZR1	se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin
ZR2	autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza
ZR3	in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta
ZR4	etc.;se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc - imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.00 metri. - in cazul cladirilor de locuinte colective si a celorlalte functiuni admise cu caracter public, nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor;

2.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

SUBZONA	R.H. max.	P.O.T. max.	C.U.T. Max.
ZR1	- D+P+2E+3E Retras	45 %	2,35
ZR2	P+2E	45 %	1,56
ZR3	P+2E	45 %	1,60
ZR4	P+2E+M	45 %	1,60



Intocmit,
Arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov

